

S K R I P S I

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014

TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30

TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN

AKTA JUAL BELI TANAH OLEH NOTARIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum**

OLEH

FRANSISKA INDAH WATI PATTY DIAZ

NIM : 2021110801

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM DAN SOSIAL HUMANIORA

UNIVERSITAS FLORES

ENDE

2025

LEMBAR PERSETUJUAN

**IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014
TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30
TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN
AKTA JUAL BELI TANAH OLEH NOTARIS**

SKRIPSI

DISUSUN OLEH

FRANSISKA INDAH WATI PATTY DIAZ
NIM : 20211108101

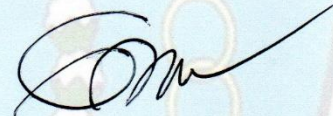
DISETUJUI

PEMBIMBING I

PEMBIMBING II



Christina Bagenda, S.H.,M.H.
NIDN: 0823036701



Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum.
NIDN: 0810048201

MENGETAHUI:

**DEKAN FAKULTAS HUKUM
DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES**



Christina Bagenda, S.H.,M.H.
NIDN : 0823036701

**KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM
UNIVERSITAS FLORES**



Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum.
NIDN : 0812117801

LEMBAR PENGESAHAN

IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH NOTARIS

Disusun Dan Diajukan Oleh

Fransiska Indah Wati Patty Diaz
20211108101

Telah Diuji Dan Dipertanggungjawabkan Didepan dewan Penguji Skripsi pada
hari : Rabu

Tanggal: 03 September 2025

Tim Penguji

1. **Sakura Alfonsus, S.H.,M.H.**
(Ketua Penguji)
2. **Sumirahayu Sulaiman, S.H.,M.Hum**
(Sekretaris Penguji)
3. **Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum.**
(Anggota)
4. **Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum.**
(Anggota)
5. **Christina Bagenda, SH.,M.H.**
(Anggota)

(.....)

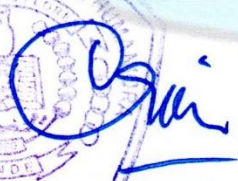
(.....)

(.....)

(.....)

(.....)

DEKAN FAKULTAS HUKUM
DAN SOSIAL HUMANIORA
UNIVERSITAS FLORES


Christina Bagenda, S.H.,M.H.
NIDN : 0823036701

KETUA PROGRAM STUDI
ILMU HUKUM
UNIVERSITAS FLORES


Hendrikus Haipon, S.H.,M.Hum.
NIDN : 0812117801

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Fransiska Indah Wati Patty Diaz
Tempat/Tanggal Lahir : Larantuka, 11 Mei 2002
NIM : 2021110801
Fakultas/Prodi : Fakultas Hukum dan Sosial Humaniora Program
Studi Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi : Universitas Flores

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa saya tidak melakukan kegiatan plagiat dalam bentuk apapun terhadap skripsi saya yang berjudul **“IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH NOTARIS”**. Apabila dikemudian hari terbukti tidak benar, maka saya bersedia bersaksi menerima sanksi ketentuan yang berlaku.

Dengan demikian surat pernyataan ini saya buat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Ende, September 2025
Yang membuat pernyataan



Fransiska Indah Wati Patty Diaz

MOTTO

**“Setiap akta yang dibuat bukan sekedar dokumen,
Melainkan wujud tanggung jawab demi kepastian hukum”**

(Fransiska Indah Wati Patty Diaz)

LEMBAR PERSEMBAHAN

Dalam proses pengerjaan skripsi ini tidak terlepas dari dukungan dan Doa dari berbagai pihak, peneliti secara khusus mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu. Peneliti banyak menerima bimbingan, petunjuk dan dukungan serta dorongan yang membangun dari berbagai pihak yang bersifat moral maupun materil. Pada kesempatan ini peneliti ingin menyampaikan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria, yang selalu menjadi sumber kekuatan, terang dalam kegelapan, dan damai dalam setiap pergumulan. Segala sesuatu terjadi hanya karena kasih dan penyertaan-Mu. Segala rahmat dan kasih karunia yang berlimpah sehingga diberikan kekuatan dan kemudahan bagi peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Untuk Almarhum Bapa tercinta, Antonius Yani Patty Diaz, terima kasih atas kasih sayang dan nilai-nilai kehidupan yang engkau tanamkan. Walaupun tidak lagi hadir secara fisik, tetapi semangatmu selalu hidup dalam hati saya. Semoga karya ini menjadi doa dan kebanggaan untukmu di surga. Dan Mama tercinta, Yohana Nini Atamuan, terima kasih atas cinta, dukungan, dan doa yang tidak pernah putus. Mama adalah alasan peneliti tetap kuat dan terus melangkah, bahkan di saat peneliti sendiri hampir menyerah.
3. Untuk Kakak-kakak saya tercinta Dominikus Febrianus Patty Diaz dan Maria Agustina Patty Diaz yang selalu memotivasi, mendengarkan keluh kesah saya dan serta memberikan doa yang tulus kepada saya untuk

menyelesaikan studi. Kakak Ipar saya Belarminus Enesto Tokan dan Indah Mulyawati, Ponakan saya Gabriela Paulina Tokan dan Antonius Alexander Raja Patty Diaz, dan sepupu saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang selalu memberikan dukungan dan doa yang tulus kepada saya untuk menyelesaikan studi.

4. Untuk Dosen Pembimbing I Ibu Christina Bagenda, S.H.,M.H yang telah memberikan motivasi dan membimbing saya dengan penuh kasih dan kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Untuk Dosen Pembimbing II Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi, S.Fil.,M.Hum yang selalu memotivasi dan membimbing saya dengan penuh kasih dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Untuk Sahabat Tercinta Prilly, Carol, Elma, Wardah, Itin, Putry, Inna yang selalu memberikan masukan dan motivasi kepada saya, serta menemani saya dalam suka dan duka untuk menyelesaikan studi.
7. Untuk Keluarga Besar Bapak saya yang selalu memberikan dukungan, memberikan masukan, dan motivasi kepada saya selama 4 tahun dalam suka dan duka.
8. Untuk Keluarga Besar Mama saya yang selalu memberikan motivasi dan dukungan agar saya dapat menyelesaikan studi dan penulisan skripsi.
9. Untuk teman-teman Prodi Ilmu Hukum Universitas Flores angkatan 2021 yang telah memberikan dukungan dan perhatian sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

10. Untuk peneliti sendiri yang telah berjuang dalam lelah, yang tetap bertahan meski hampir menyerah, yang berani bermimpi dan berusaha mewujudkannya, yang selalu belajar dari setiap jatuh dan bangun, terima kasih karena tidak berhenti berusaha, dan telah membuktikan bahwa semua proses tidak pernah sia-sia dan tetap rendah hati.

Peneliti juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu baik moril maupun materil kepada peneliti. Semoga amal kebaikan semua pihak yang telah membantu peneliti dibalas dengan selayak-layaknya oleh Tuhan yang Maha Baik.

Disertai doa dan harapan, peneliti mempersembahkan karya Ilmiah dalam bentuk skripsi.

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat dan kekuatan dan penyertaan-NYA, sehingga peneliti dapat menyelesaikan penyusunan karya ilmiah dalam bentuk skripsi yang berjudul, **“IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH NOTARIS”**

dengan baik sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora Universitas Flores.

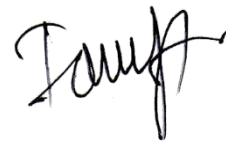
Dalam proses penyusunan skripsi ini, tentunya bukan karena kemampuan peneliti semata namun karena adanya dukungan dan bantuan dari pihak-pihak terkait. Pada kesempatan ini peneliti menghaturkan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Laurentius Dominikus D. Gadi Djou, Akt Selaku Ketua Yayasan Perguruan Tinggi Flores (YAPERTIF).
2. Bapak Dr. Wilybrodus Lanamana, S.E.,M.M.A Sebagai Rektor Universitas Flores.
3. Ibu Christina Bagenda S.H, M.H Sebagai Dekan Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora dan sebagai pembimbing I peneliti yang dengan sabar memberikan peneliti bimbingan dan arahan sehingga peneliti bisa menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Agustinus F. Paskalino Dadi S.Fil.M.Hum Sebagai Wakil Dekan I Bidang Akademik dan sebagai pembimbing II peneliti yang telah membimbing peneliti dengan sabar dan membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Ernesta Arita Ari S.H.,M.Hum Sebagai Wakil Dekan II Bidang Administrasi Umum, Keuangan dan kepegawaian.
6. Ibu Gratiana Sama S.Pd.,M.Hum Sebagai Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan.
7. Bapak Hendrikus Haipon,S.H.,M.Hum Sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum.
8. Ibu Sumirahayu Sulaiman,S.H.,M.Hum Selaku Sekertaris Program Studi Ilmu Hukum.
9. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu akademik di Bidang Hukum selama mengikuti proses perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu Pegawai Program Studi Ilmu Hukum khususnya dan Universitas Flores Umumnya, yang telah dengan penuh pengabdian melayani dan melancarkan semua urusan administrasi.
11. Ibu Kristina Bunga S.H selaku Kepala Tata Usaha Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora yang selama ini banyak membantu dan melancarkan administrasi peneliti.
12. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Dan Sosial Humaniora yang selama ini melayani dan juga membantu kami dalam proses administrasi dengan baik dan ikhlas tulus.

Akhir kata peneliti menyadari bahwa skripsi ini tidak lepas dari kekurangan dan masih jauh dari kata sempurna, untuk itu demi penyempurnaan skripsi ini, peneliti, mengharapkan kritikan dan saran yang membangun dari pembaca dan besar harapan skripsi ini berguna bagi pembaca.

Ende, September 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dang', written in a cursive style.

Peneliti

ABSTRAK

Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tentang Jabatan Notaris Dalam Praktik Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Notaris. Fransiska Indah Wati Patty Diaz Nim : 2021110801

Implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang jabatan notaris dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah oleh notaris penting dilakukan untuk mengetahui sejauh mana ketentuan hukum tersebut diterapkan dalam memberikan kepastian hukum. Akan tetapi dalam menjalankan tugasnya, banyak notaris yang menyalahgunakan jabatan dan kewenangannya demi kepentingan pribadi yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah, serta mengidentifikasi peran, tanggung jawab, hambatan yang dihadapi notaris dalam menjalankan kewenangannya. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dengan menelaah peraturan perundang-undangan, literatur, dan doktrin hukum yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan secara normatif, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta jual beli tanah. Notaris berperan sebagai pejabat umum yang tidak hanya membuat akta autentik, tetapi juga menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Namun dalam praktiknya masih ditemukan penyalahgunaan jabatan oleh notaris, antara lain berupa ketidaknetralan, manipulasi akta, dan penggunaan kewenangan untuk kepentingan pribadi. Hal ini menimbulkan kerugian bagi masyarakat serta merusak citra profesi notaris.

Kesimpulan penelitian ini adalah bahwa implementasi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 pada prinsipnya sudah memberikan kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah, tetapi pelaksanaannya masih menghadapi kendala akibat rendahnya integritas sebagian notaris. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan pengawasan dari Majelis Pengawas Notaris serta kesadaran dari hukum masyarakat agar praktik notaris benar-benar berjalan sesuai dengan amanat Undang-Undang.

Kata Kunci : Implementasi, Notaris, Akta Jual Beli Tanah, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

**Implementation of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 concerning the Position of Notaries in the Practice of Drafting Land Sale and Purchase Deeds by Notaries. Fransiska Indah Wati Patty Diaz
Student ID: 2021110801**

The implementation of Law Number 2 of 2014 concerning the position of notaries in the practice of drafting land sale and purchase deeds by notaries is important to determine the extent to which these legal provisions are applied to provide legal certainty. However, in carrying out their duties, many notaries abuse their position and authority for personal gain, contrary to the provisions of Law Number 2 of 2014.

This study aims to analyze the application of the provisions of Law Number 2 of 2014 in the practice of drafting land sale and purchase deeds, as well as to identify the roles, responsibilities, and obstacles faced by notaries in exercising their authority. The research method used is normative juridical, by examining relevant laws and regulations, literature, and legal doctrine.

The research results show that, normatively, the provisions of Law Number 2 of 2014 provide a clear legal basis for the authority of notaries in drafting land sale and purchase deeds. Notaries act as public officials who not only draft authentic deeds but also ensure legal certainty for the parties. However, in practice, notaries still encounter instances of abuse of office, including lack of neutrality, manipulation of deeds, and the use of authority for personal gain. This results in losses for the public and damages the image of the notary profession.

The conclusion of this research is that the implementation of Law Number 2 of 2014, in principle, provides legal certainty for drafting land sale and purchase deeds. However, its implementation still faces obstacles due to the low integrity of some notaries. Therefore, increased oversight by the Notary Supervisory Board and public legal awareness are needed to ensure that notarial practices are carried out in accordance with the mandate of the law.

Keywords: Implementation, Notary, Land Sale and Purchase Deed, Legal Certainty.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	ix
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Ruang Lingkup Masalah	4
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
1.4.1 Tujuan Penelitian.....	5
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Metode Penelitian	7
1.5.1 Jenis Penelitian dan Pendekatan Penelitian	7
1.5.2 Bahan Hukum	7
1.5.3 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	8
1.5.4 Teknik Analisis Bahan Hukum	8
1.6 Lokasi Penelitian.....	9
1.7 Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori	11
2.2 Landasan Konseptual	17
2.3 Jual Beli Tanah	20
2.4 Syarat Sah Jual Beli Tanah.....	21

2.5	Prosedur Jual Beli Tanah.....	22
2.6	Tinjauan Dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris	24
BAB III IMPLEMENTASI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TENTANG JABATAN NOTARIS DALAM PRAKTIK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH OLEH NOTARIS		26
3.1	Notaris	26
3.2	Jabatan Notaris.....	39
3.3	Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	52
BAB IV PERAN NOTARIS DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH.....		62
4.1	Peran Sebagai Penjamin Kepastian Hukum.....	62
4.2	Peran Sebagai Konsultan Hukum.....	65
BAB V PENUTUP		70
5.1	Kesimpulan.....	70
5.2	Saran.....	72
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN-LAMPIRAN		