



**“TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT YANG
DITITIPKAN SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN
PERIKATAN JUAL BELI (PPJB) TIDAK LUNAS YANG DIBUATNYA”.**

TESIS

Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan
(M.Kn.)



Oleh:

SYAH FIKRY MAULANA
NIM: 166010200111069

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

**TESIS**

Judul :

**PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PENITIPAN
SERTIPIKAT SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN****PERIKATAN JUAL BELI (PPJB) TIDAK LUNAS YANG DIBUATNYA.**

Oleh :

Syah Fikry Maulana**166010200111069**

Menyetujui :

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua

Dr. Tunggul Anshari, SN, S.H M.H.

NIP. 1959052 4198601 1 001

Dr. Iwan Permadi, S.H.,M.Hum.

NIP. 1972011 7200212 1 002

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Dr.Imam Kuswahyono, S.H., M.Hum

NIP.19571021 198601 1 002



PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar – benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. (Undang-Undang Nomor 20 tahun 2003, Pasal 25 ayat (2) dan Pasal 70).

Malang,
Yang menyatakan,

SYAH FIKRY MAULANA
NIM: 166010200111069

RINGKASAN

Syah Fikry Maulana, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juni 2018, **“TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP PENITIPAN SERTIPIKAT SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TIDAK LUNAS YANG DIBUATNYA.”**, Komisi Pembimbing Pertama Tunggal Anshari SN, S.H. M.H., Pembimbing Kedua Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum.

Penulis mengangkat permasalahan tentang tanggungjawab daripada notaris yang diberi kepercayaan dalam menyimpan sertipikat hak atas tanah yang masih dalam konteks perikatan jual beli tanah maupun bangunan. Berdasarkan uraian pembahasan ini penulis merumuskan masalah : 1. Apakah tindakan Notaris dalam penyimpanan sertipikat dibenarkan secara hukum? 2. Bagaimana tanggungjawab terhadap Notaris yang menyimpan Sertipikat sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak lunas? dan dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan Metode Penelitian Yuridis Normatif. Teori yang digunakan dalam penulisan ini Teori Kepastian Hukum, Teori Pertanggungjawaban, dan Teori Perlindungan Hukum. Hasil dari penelitian dengan judul *Tanggungjawab Notaris Terhadap Penitipan Sertipikat Sehubungan dengan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Yang Dibuatnya* dan menjelaskan sebuah kesimpulan Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap tidak ada yang mengaturnya dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris melakukan penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap diluar kewenangan dan kewajiban Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

SUMMARY

Syah Fikry Maulana, Master's in Notarial Law, Faculty of Law Universitas Brawijaya, June 2018, Liability of a Notary concerning Entrusting a Notary to keep Freehold Title Certificate in relation to Sale and Purchase Agreement (PPJB) not Fully Paid. Commission of Supervisor I: Tunggul Anshari SN., S.H., M.H., Supervisor II: Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum.

This research is focused on the issue regarding the liability of a notary that is entrusted to keep a land freehold title certificate based on the context of sale and purchase agreement. Based on the issue there are some research problems presented as follows: 1. Is keeping the freehold title certificate by the Notary for his/her client legal? 2. What is the responsibility of a Notary who keeps the land freehold title certificate regarding the Sale and Purchase Agreement (PPJB) not fully paid? This thesis employed normative juridical research method. The theories involved in this research were legal certainty, liability, and legal protection. From the research result, it is concluded that the responsibility of a Notary to keep land freehold title certificate in gradual sale and purchase agreement is not regulated in Law Number 2 of 2014 concerning the Amendment of Law Number 30 of 2004 on Notarial Post. This act done by the Notary is actually not within the authority and responsibility of a Notary according to Law Number 2 of 2014 concerning Notarial Post. This act only reflects fair behaviour of a Notary regarding to guarantee the legal certainty and legal protection.



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW berikut keluarga, para sahabat dan seluruh umat pengikutNya, atas terselesaikannya penulisan Tesis dengan judul : **“TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT YANG DITITIPKAN SEHUBUNGAN DENGAN AKTA PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI (PPJB) TIDAK LUNAS YANG DIBUATNYA”** ini dapat diselesaikan.

Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (MKn) dalam bidang keahlian Ilmu Kenotariatan pada program studi Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang.

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya, kepada :

1. Ibunda Asiyah, S.H., M.Kn., dan Ayahanda Sarwono, S.H., yang telah mendidik, membesarkan, mencukupi dan menyangi penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan kewajiban hingga ke tahap ini;
2. Bapak Dr. Tunggul Anshari, S.N., S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama, yang telah tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;
3. Bapak Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Kedua, yang juga telah tanpa lelah serta selalu sabar memberikan arahan, dukungan, masukan serta saran kepada penulis dalam menyelesaikan Tesis ini;



4. Ibu Fathul Laila, S.H., M.kn, LL.M. beserta R. Imam Rachmat Sjafi'i S.H., selaku dewan penguji yang telah membimbing penulis;
5. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si., selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya;
6. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Malang, atas bimbingan dan bantuannya;
7. Para Guru Besar dan Dosen Kenotariatan Pascasarjana Universitas Brawijaya Malang, yang telah memberikan pembelajaran dan pendidikan keilmuan kepada penulis;
8. Kakak dan Adik yang penulis banggakan, Fitria Tahta Maula, S.H., M.Kn., Muhammad Asyrof Khabibi, dan Muhammad Farkhan Nabil, yang selalu menyayangi, mendukung, serta menyemangati penulis;
9. Seluruh keluarga besar, dan saudara-saudara jauh maupun dekat yang telah membantu dan memberikan semangat dukungan kepada penulis;
10. Sahabat-sahabat "Kodok Ijo" selayaknya saudara bagi penulis yang selalu ada dalam suka maupun duka, yang selalu memberi semangat, dukungan, bantuan, serta kenangannya, untuk kalian semoga sukses semuanya.
11. Teman-teman Kelas D yang berjuang bersama penulis selama menempuh kuliah di MKn Brawijaya ini, yang selalu memberi dukungan, bantuan, serta kenangan yang tak terlupakan bagi penulis;
12. Seluruh rekan – rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang 2016, yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu – persatu, yang telah senantiasa dengan



senang hati menemani selama pendidikan penulis dalam suka maupun duka baik didalam maupun diluar lingkungan kampus, penulis ucapkan terimakasih, semoga selalu sukses dengan tujuan masing-masing.

13. Tidak lupa sahabat-sahabat dan teman-teman lama saya yang bertemu kembali di Malang, terimakasih atas dukungan dan dan bantuannya kepada penulis selama ini.

Dengan keterbatasan pengalaman, pengetahuan, maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan dan perlu penembangan lebih lanjut agar benar-benar bermanfaat. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran agar tesis ini lebih sempurna serta sebagai masukan bagi penulis untuk penelitian dan penulisan karya ilmiah di masa yang akan datang. Akhir kata, penulis mohon maaf jika dalam proses pembuatan tesis ini terdapat kesalahan yang disengaja maupun tidak oleh penulis.

Malang,

Penulis,

Syah Fikry Maulana



ABSTRAK

Pembuatan akta perikatan jual beli bertahap atau tidak lunas merupakan keinginan para pihak sebagai perjanjian pendahuluan untuk nantinya berkelanjutan kepada perjanjian secara lunas. Penulis menganalisis mengenai pengaturan kewenangan dan tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap. Jenis penelitian yang dipergunakan adalah jenis penelitian normatif atau kepustakaan. Metode pendekatannya adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual dengan penggunaan analisis preskriptif dan analogi. Kode Etik Notaris (KEN) sangat penting dan berpengaruh untuk bersikap, bertindak laku dan bertindak dalam melaksanakan tugas dan fungsi jabatannya. Kewenangan dan kewajiban penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada perbuatan hukum perikatan jual beli bertahap merupakan bentuk tanggung jawab dan sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah termasuk kewajiban menjaga sertifikat, dengan amanah kepercayaan yang diberikan oleh para pihak. Pertanggung jawaban Notaris harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), yang mengatur bahwa Notaris diwajibkan juga memelihara dan menjaga sertifikat. Notaris berkewajiban mengganti akibat kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah sebagaimana tercermin dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Dengan ini tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci: Tanggungjawab, Penyimpanan, Sertifikat, Perikatan, Jual Beli Tidak Lunas.

ABSTRACT

The making of sale deed done gradually because it is not fully paid is based on the willingness of all parties involved as an initial agreement, which later can be changed to full payment agreement. This research is aimed to analyse the regulation of an authority and liability of a Notary in keeping the land deed in gradual sale and purchase agreement. This research was conducted based on normative or literature-based research along with statute and conceptual approach, followed by prescriptive and analogical data analysis. Code of Conduct of a Notary is important and influential to the behaviour of the notary to do his/her tasks. The authority and obligation of the notary to keep the land freehold title are the form of the liability of the Notary for all parties involved to guarantee the legal certainty and legal protection. The liability of a Notary is to keep and guard the certificate for the sake of the parties involved. This liability must be performed based on the Provision of Article 1706 of Civil Code (BW) which regulates that a Notary is obligated to be responsible for any damage or loss of the free hold title certificate as according to Article 1694 of Civil Code (BW). In conclusion the fair behaviour of a Notary is seen from his/her liability to keep the freehold title certificate for the sake of all parties to provide the legal certainty and legal protection.

Keywords: liability, filing, freehold title certificate, agreement, sale and purchase not fully paid.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPEL DEPAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
ORISINALITAS	iii
RINGKASAN	iv
<i>SUMMARY</i>	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I: PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	6
1.3. Tujuan Penulisan	7
1.4. Manfaat Penulisan	7
1.4.1. Manfaat Teoritik	7
1.4.2. Manfaat Praktis	7
1.5. Orisinalitas Penelitian	8
1.6. Kerangka Teoritik	9
1.6.1. Kerangka Teoritik	9
1.6.1.1. Teori Kepastian Hukum	9
1.6.1.2. Teori Pertanggungjawaban	12
1.6.1.3. Teori Perlindungan Hukum	14
1.7. Metode Penelitian	18
1.7.1. Jenis Penelitian	18
1.7.2. Pendekatan Penelitian	19
1.7.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	20
1.7.4. Teknik Perolehan Bahan Hukum	21
1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum	22
1.8. Sistematika Penulisan	22
1.9. Desain Penelitian	24
BAB II: KAJIAN PUSTAKA	
2.1. Kajian Umum Tentang Notaris	27
2.1.1. Pengertian Notaris	27
2.1.2. Kajian Tentang Jabatan Notaris	28
2.1.3. Kewajiban Notaris Dalam Undang-undang Jabatan Notaris	29
2.1.4. Sejarah Perkembangan Notaris	33
2.1.5. Dasar Hukum Jabatan Notaris	35
2.1.6. Tugas dan Wewenang Notaris	37



2.2. Kajian Akta Notaris	43
2.2.1. Kajian Umum Akta Notaris	43
2.2.1.1. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti	48
2.2.2. Kajian Umum Tentang PPJB	49
2.2.3. Fungsi dan Isi PPJB	51
2.2.4. Klasifikasi Akta Notaris	54
2.3. Kajian Umum Kode Etik Notaris	55
2.4. Kajian Umum Pertanggungjawaban Notaris	61
BAB III: HASIL DAN PEMBAHASAN	
3.1. Pembeneran Notaris dalam Menyimpan Sertipikat	63
3.1.1. Kepentingan Penyimpanan Sertipikat	63
3.1.2. Kode Etik Penyuluhan Notaris	68
3.2. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyimpanan Sertipikat	69
3.2.1. Kekosongan Hukum Terhadap Tanggungjawab yang Ditujukan Kepada Notaris Dalam Hal Penyimpanan Sertipikat	69
3.2.2. Progresivitas Hukum	75
3.2.3. Perlindungan Notaris dalam Akta PPJB (Kekuatan Isi Akta PPJB)	77
BAB IV: KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1. Kesimpulan	79
4.2. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. LATAR BELAKANG

Seiring berjalannya waktu hukum berkembang dalam kehidupan masyarakat, maka ditemukan bahwa peranan hukum dalam mengatur kehidupan masyarakat mengalami perubahan dan perbedaan dari suatu kurun waktu ke waktu lain. Dalam kehidupan masyarakat hukum berfungsi untuk menciptakan dan memelihara keamanan serta ketertiban. Fungsi ini berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat itu sendiri yang meliputi berbagai aspek kehidupan dalam masyarakat yang bersifat dinamis yang memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum berintikan kebenaran maupun keadilan.

“Dalam Kehidupan masyarakat yang memerlukan kepastian hukum memerlukan sektor pelayanan jasa publik yang saat ini semakin berkembang seiring meningkatnya kebutuhan masyarakat atas pelayanan jasa. Dalam hal ini sangat berdampak pada peran Notaris. Peran daripada Notaris dalam sektor pelayanan jasa yaitu sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh Negara untuk melayani masyarakat dalam bidang perdata, termasuk dalam hal ini khususnya dalam pembuatan akta autentik. Disebutkan dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Pasal 1 angka (1) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut Undang-undang Jabatan Notaris.”



“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”¹

“Landasan filosofis dibentuknya “undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris” merupakan terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat selaku pengguna jasa Notaris.”²

“Sesuai dengan kewenangannya, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang diatur dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3)

Undang-Undang Jabatan Notaris, antara lain sebagai berikut:

(1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

² Biro Humas dan HLN. Hasbullah, *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*, www.wawasanhukum.blogspot.com, diakses 10 Maret 2018.



- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopian dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Akta autentik yang dimaksud sebagai kewenangan Notaris dibuat dihadapan atau dibuat oleh Notaris berguna bagi masyarakat yang membutuhkan akta seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta wasiat, surat kuasa, dan lain sebagainya. Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya terutama perikatan terkait perbuatan hukum lainnya sesuai kewenangan notaris.”

“Pada umumnya Notaris dalam prakteknya akan memberikan yang terbaik untuk kliennya, salah satu kewenangan notaris yaitu mempunyai wewenang dalam hal pembuatan (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) PPJB. Pengertian PPJB sendiri yaitu pengikatan atau hubungan hukum awal yang dilaksanakan berdasarkan kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum dilakukannya perjanjian jual beli



di depan (Pejabat Pembuat Akta Tanah Tanah) PPAT, Karena terdapat persyaratan yang belum dipenuhi, sesuai dengan asas jual beli yaitu riil, tunai, dan terang.”

“Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual meningkatkan dirinya untuk menjual sertipikat tanah kepada pembeli disertai dengan tanda jadi atau uang muka, penjelasan tentang harga, waktu pelunasan, dan kapan dilakukannya (Akta Jual Beli) AJB.”³

“Adapun penjelasan mengenai (Pengikatan Jual Beli) PJB, sebenarnya antara PPJB dengan PJB hampir sama, tetapi bedanya hanya terletak pada persiapannya saja. PPJB adalah perjanjian untuk melakukan pengikatan, sedangkan PJB juga memuat kesepakatan penjual untuk menjual sertipikat tanah kepada pembeli disertai dengan akta notaris. Biasanya PJB dibuat karena belum lunasnya pembayaran, bisa yang paling sering kita ketahui pada praktiknya adalah atas tanah yang bersifat tetap.”⁴

Sebagaimana PJB dibagi dua macam, yaitu ;

1. “PJB Lunas

“PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas yang merupakan kandungan dari PPAT oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena ada alasan antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli yang disebut kuasa menjual untuk

³ Ida Bagus Ascharya Prabawa, Guide to Invest In Property, Pencetakan PT Gramedia : Jakarta, 2016, hlm 124.

⁴ Ibid, hlm 124-125.



menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.”,

2. PJB Tidak Lunas

“PJB Tidak lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. **Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan, si pembeli yang menanggung biaya angsuran, siapa yang menanggung biaya peralihan, biaya pajak dan biaya lain-lain, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.**”⁵

Dalam praktek Notaris harus membuat akta PJB tidak lunas dikarenakan jual belinya yaitu dengan cicilan atau pembayarannya bertahap, dan dalam hal ini seperti yang sudah di jelaskan diatas bahwa khususnya mengenai PJB yang tidak lunas akan di masukan di dalam pasal PPJB dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, akan berisikan mengenai berapa angsurannya, sampai berapa lama angsurannya dan harus dipastikan kapan pelunasannya, disini yang perlu digaris bawahi adalah kata tidak lunas dalam arti tidak lunas berarti belum lunas sepenuhnya karena secara otomatis sertipikat tersebut di pegang oleh notaris,

⁵ <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses 12 Maret 2018.



karena sebelum dibuatkan dan dibacakan akta, prosedurnya notaris terlebih dahulu harus melakukan pengecekan sertipikat yang dalam hal ini dilakukan pada Kantor Pertanahan Nasional yang terletak di lokasi tanah tersebut, pengecekan sertipikat tersebut ditujukan untuk mengetahui apakah sertipikat tersebut benar-benar bersih, sebelum perbuatan hukum pemindahan atau peralihan hak dilakukan.

Terkait kemandirian dari Notaris termasuk untuk keamanan para pihak sertipikat dititipkan di Notaris yang menghendaki atau mengharuskan notaris untuk memegang (menyimpan) sertipikat tersebut, disini notaris mengambil tindakan ini dikarenakan hal-hal yang dikhawatirkan apabila sertipikat tersebut di pegang oleh penjual maupun pembeli, biasanya notaris mengambil antisipasi seperti ini sampai tiba saat pelunasan. Dengan ini terjadi kekosongan hukum dimana notaris melakukan tindakan menyimpan sertipikat untuk menghindari hal-hal yang dikhawatirkan, ini jelas tidak ada peraturan yang melindungi notaris akan segala resikonya.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti permasalahan diatas, yaitu terkait tanggungjawab dan perlindungan notaris, sehingga penulis mengambil keputusan dalam menulis tesis dengan judul

Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya.



1.2. RUMUSAN MASALAH

1. Apakah tindakan Notaris dalam penyimpanan sertipikat dibenarkan secara hukum sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas?
2. Bagaimana tanggungjawab terhadap Notaris yang menyimpan Sertipikat sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak lunas?

1.3. TUJUAN PENELITIAN

Adapun yang menjadi tujuan dalam pembahasan penulisan tesis tidak lain untuk memenuhi tugas-tugas persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, juga mempunyai tujuan pembahasan yang sesuai dengan permasalahan yang diajukan, antara lain:

1. Bertujuan untuk menjabarkan dan menganalisis tindakan notaris terkait dengan penyimpanan sertipikat sehubungan dengan akta PPJB tidak lunas.
2. Bertujuan untuk menjabarkan dan menganalisis Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak lunas yang dibuatnya.

1.4. MANFAAT PENELITIAN

Manfaat penelitian hidup yang diharapkan dari penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1.4.1. Secara Teoritis

Secara teoritis, diharapkan dalam penulisan penelitian ini dapat memberikan pandangan dan pemahaman baru tentang Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual

Beli) tidak lunas yang dibuatnya, yang perlu di perhatikan terkait dengan segala kemungkinan resiko yang tertimpa pada notaris.

1.4.2. Secara Praktis

Diharapkan dapat digunakan sebagai informasi bagi akademisi atau praktisi hukum dan instansi terkait tentang bagaimana Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak lunas yang dibuatnya, diatur mengenai tindakan yang dilakukan oleh notaris yang dengan ini notaris mengantisipasi terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan apabila sertipikat tersebut di simpan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli, sedangkan bagi praktisi sebagai bahan acuan menjalankan kebijakan dalam suatu antisipasi terhadap kemungkinan hal-hal yang tidak diinginkan melainkan berhubungan dengan tanggungjawab notaris itu sendiri.

1.5. ORISINALITAS PENELITIAN

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan sebelumnya, terkait judul permasalahan **Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya.** Dengan ini penulis membandingkan dengan beberapa Tesis yang mengangkat permasalahan yang sejenis dengan permasalahan ini secara rinci tentang letak persamaan dan perbedaan yang akan dijelaskan dalam tabel berikut:

No	Nama dan Judul Penelitian	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi
1	Khoiriyah, Siti Perlindungan Hukum Bagi Notaris Atas Pelanggaran Asas Itikad Baik Oleh Penghadap Dalam Pembuatan Akta	Membahas terkait perlindungan bagi notaris mengenai itikad baiknya tersebut.	Adanya bahasan mengenai pelanggaran notaris dalam itikad baik notaris.	Pembahasan mengenai adanya dipertanyakannya perlindungan pada notaris terkait dengan itikad baik dalm hal memberikan yang terbaik pada penghadap atau klien.
2	Subawa, Ide Bahus Gede Politik Hukum Pengaturan Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris Di Indonesia.	Membahas tentang perlindungan hukum terhadap jabatan notaris.	Adanya bawaan terkait politik hukum dalam peraturan perlindungan hukum terhadap notaris	Mendesripsikan peraturan terkait perlindungan notaris yang ada di Indonesia.

1.6. KERANGKA TEORITIK

Berdasarkan teori-teori justifikasi perlindungan khususnya pada pejabat umum seperti notaris, untuk memberi dasar menyatakan keadilannya atau

dibenarkannya Negara dalam menegakkan peraturan-peraturan yang ada, di bawah ini dibentangkan beberapa teori yang dilancarkan dari zaman ke zaman.

1.6.1. Teori Kepastian Hukum

“Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya wujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan.” Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami apabila melakukan tindakan hukum tertentu. Kepastian sangatlah diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.⁶

“Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal dan formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang berpegang kepadanya. Berdasarkan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban”.⁷

⁶ Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Bahan pada Acara Seminar Nasional “Saatnya Hati Nurani Bicara” yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

⁷ Shidarta, *Reformasi Peradilan dan Tanggungjawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan kemanfaatan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2010, hlm 8.



Permasalahan yang terdapat dalam kekosongan hukum yang terjadi dalam itikad baik notaris yang dalam hal ini belum ada peraturan yang mengatur terkait Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak lunas yang dibuatnya, “penulis menelaah menggunakan teori kepastian, teori kepastian ditemukan oleh Roscoe pound, teori kepastian mempunyai dua pengertian yaitu pertama yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui perbuatan apa yang tidak boleh dilakukan, yang kedua memberi keamanan hukum bagi individu dari tirani pemerintah karena individu mengetahui batasan negara yang dapat diperbuat pada individu”,⁸ “kepastian hukum dalam prakteknya sering kali kontradiktif dengan keadilan dikarenakan kepastian hukum tidak mementingkan unsur emosi seorang manusia didalamnya”.⁹

“Bila dikatakan dalam negara terdapat suatu kepastian hukum maksudnya adalah bahwa dalam negara tersebut putusan hakim bersifat konstan, sesuai dengan Undang-Undang yang berlaku yang berdampak pada masyarakat tidak ragu terhadap sebab praktek dan Undang-Undang sama persis”.¹⁰ kepastian hukum hanya terjamin kalau di satu pihak semua pelanggaran terhadap hukum positif ditindak dengan pasti, dan di lain pihak orang tidak ditindak apabila tidak melanggar satu peraturan”.¹¹ Dapat disimpulkan ciri-ciri teori kepastian adalah :

- Pasti dan tidak berubah akan apapun yang terjadi.

⁸ Hardi Munte, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Puspantara, 2017, hlm 22.

⁹ Dahlan, *Problematika Keadilan Dalam Penerapan Pidana Terhadap Penyalahgunaan Narkotika*, Deepublish : Sleman, 2017, hlm 179.

¹⁰ Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius : Yogyakarta, 1995, hlm 119.

¹¹ Franz Magnis Suseno, *Etika Politik Prinsip Moral Dasar Hukum Kenegaraan moderent*, PT Gramedia Pustaka Utama : Jakarta, 2016, hlm 125.



- Individu tahu batasan pemerintah membuat peraturan.

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. “Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Dalam tata kehidupan masyarakat berkaitan erat dengan kepastian dalam hukum. Kepastian hukum merupakan sesuai yang bersifat normatif baik ketentuan maupun keputusan hakim. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisiten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat”.¹²

1.6.2. Teori Pertanggungjawaban

“Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum.” “Sanksi dikenakan deliquet, ada dua jenis tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based*

¹² Jaka Mulyata, *Keadilan Kepastian, dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor : 100/PUU-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-undang Nomor : 13 tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*, 28/10/2015

<https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/48396/MTg4NTUx/Kaadilan-Kepastian-dan-Akibat-Hukum-Putusan-Mahkamah-Konstitusi-Republik-Indonesia-Nomor-100PUU-X2012-Tentang-Judicial-Review-Pasal-96-Undang-Undang-Nomor-13-Tahun-2003-Tentang-Ketenagakerjaan-abstrak.pdf>, Diakses 3 Maret 2018



on fault) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolut responsibility*)”¹³.

“Tanggungjawab mutlak merupakan suatu perbuatan menimbulkan akibat yang dianggap merugikan oleh para pihak tertentu dan ada suatu hubungan antara perbuatan dengan akibatnya.”

“Sanksi itu ditandai dengan fakta bahwa tindakan yang merupakan delik dengan kualifikasi psikologis. Suatu keadaan jiwa tertentu dari si pejabat, yakni bawa dia mengantisipasi atau menghendaki akibat yang membahayakan (yang disebut *mens re*) merupakan unsur suatu delik.” “Unsur ini disebut kesalahan (*fault*) (dalam pengertian lebih luas disebut *dolus* atau *culpa*). Ketika saksi diberikan hanya terhadap delik dengan kualifikasi psikologis inilah yang disebut dengan pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*responsibility based on fault* atau *culpability*).”

“Dalam hukum modern juga dikenal bentuk lain dari kesalahan yang dilakukan tanpa maksud atau perencanaan, yaitu kealpaan atau kekhilafan (*negligence*). Kealpaan lebih merupakan pertanggungjawaban *absolut* daripada *culpability*”¹⁴.

“Tanggungjawab absolut dalam masyarakat primitif tidak mewajibkan para individu untuk melakukan tindakan yang diperlukan guna menghindari akibat dari tindakannya yang membahayakan individu lain, dan hukum pada masyarakat primitif tidak membatasi sanksi pada kasus-kasus dimana akibat yang membahayakan telah diantisipasi dan

¹³ Jimly Asshiddiqie, Ali Syafa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press : Jakarta, 2006, hlm 61.

¹⁴ Ibid, hlm 63.



dikehendaki si pelaku atau dimana kewajiban untuk melakukan kehati-hatian yang diperlukan tidak dipenuhi.¹⁵ Sanksi diletakkan pada suatu tindakan yang akibatnya dapat membahayakan telah ditimbulkan tanpa menghiraukan kehati-hatian yang diperlukan, seperti halnya tanggungjawab akan wajib pajak diharuskan untuk melakukan pembayaran terhadap kurang bayar atas dasar peraturan yang ada.”

1.6.3. Teori Perlindungan Hukum

Teori ini dimasukkan untuk membahas dan menganalisis tentang perlindungan hukum yang dapat dimasukkan menyangkut perlindungan seorang notaris terhadap tindakannya, termasuk dalam penyimpanan sertipikat.

Perlindungan hukum berasal dari bahasa Belanda berbunyi *rechtbercherming van de bergers tegen de overead*¹⁶. Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo menyatakan awal mula munculnya teori perlindungan hukum tersebut bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari

¹⁵ Kelsen Hans, *General Theory Of Law and State*, Russell & Russell : New York, 1961, hlm 98.

¹⁶ Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987). hlm 1.



kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.

Perlindungan hukum ini dilakukan tentunya untuk membatasi dan menghindari terjadinya suatu tindakan yang dilakukan secara sewenang-wenang.¹⁷

Menurut Hadjon pada dasarnya ada 2 macam bentuk perlindungan hukum bagi rakyat, yaitu¹⁸:

- a. Perlindungan Hukum Preventif: Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- b. Perlindungan Hukum Represif: Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

Perlindungan hukum bagi rakyat merupakan konsep universal, dalam arti dianut dan diterapkan oleh setiap negara yang mengedepankan diri sebagai negara hukum. Namun, seperti disebutkan Paulus E. Loutulung, masing-masing negara mempunyai cara dan mekanismenya

¹⁷ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti: 2000), hlm.53.

¹⁸ Hadjon, Philipus M. *op. cit*, hlm 3.

sendiri tentang bagaimana mewujudkan perlindungan hukum tersebut, dan juga sampai seberapa jauh perlindungan hukum itu diberikan.¹⁹

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan suatu perlindungan kepada hak asasi manusia yang dirugikan atau yang disia-siakan oleh orang lain, perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat dinikmati oleh semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²⁰ Tujuan dari perlindungan hukum yang bersifat preventif adalah guna mencegah timbulnya sengketa dalam masyarakat, yang mengarah pada tindakan Pemerintah agar berhati-hati dalam memberikan suatu keputusan yang berdasarkan pada diskresi, sedangkan tujuan dari perlindungan hukum yang bersifat represif adalah guna menanggulangi adanya sengketa dalam masyarakat, termasuk penyelesaian melalui lembaga peradilan.²¹

Perlindungan hukum itu sendiri mempunyai makna yang bertujuan untuk memanfaatkan sarana dan perlindungan hukum yang diperoleh dari hukum yang ditujukan kepada perlindungan hukum untuk kepentingan tertentu dengan proses menjadikan kepentingan tersebut yang harus dilindungi. Dalam ilmu hukum hak diartikan sebagai hukum subyektif, Hukum subyektif adalah segi aktif dari pada keterkaitan

¹⁹ Paulus E. Loutulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum terhadap Pemerintah*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, Hlm 123.

²⁰ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 54 sedangkan menurut Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987, hlm. 2 menyatakan perlindungan hukum bagi rakyat merupakan bentuk tindakan pidana Pemerintah yang sifatnya preventif dan represif.

²¹ Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Prespektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010, hlm. 18.





hukum yang diperoleh dari hukum obyektif (norma-norma, kaidah, *recht*).

Perlindungan hukum berhubungan dengan peran dan fungsi hukum yang menjadi pengatur dan pelindung terhadap kepentingan masyarakat, dalam buku yang berjudul "*Crime and Custom in Savage*" menyatakan bahwa hukum tidak hanya berperan dalam suatu kondisi yang penuh dengan kekerasan dan pertentangan akan tetapi hukum itu juga berfungsi dalam kehidupan sehari-hari.²²

Pada abad ke-19 di Jerman diterapkan 2 (dua) teori tentang hak yang perlu dan memiliki efek yang besar, yaitu:

1. Teori ini menganggap bahwa hak merupakan kepentingan yang terlindung (*belangen theorie* dari Rudolph von Jhering). Teori yang menyatakan bahwa hak tersebut adalah sesuatu yang perlu dibagi yang terlibat dan dilindungi oleh hukum. Teori ini dalam kenyataannya mudah merusak hak dengan kepentingan, namun hak bertugas melindungi kepentingan yang berhak tetapi dalam kenyataannya sering hukum tersebut melindungi kepentingan dengan tidak mengibahkan hak kepada yang bersangkutan.
2. Teori yang menjelaskan bahwa hak sebagai suatu kehendak yang dilengkapi dengan kekuatan.²³ Teori ini menyatakan bahwa hak itu

²² Bronislaw Malinowski dalam buku Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Kedelapan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006, hlm. 49.

²³ *Wilsmacht Theorie* dari Bernhard Winscheid dalam buku Soeroso, *Op.Cit.*, hlm.274-275.

merupakan suatu kehendak yang disertakan dengan kemampuan dari tata tertib hukum yang diberikan kepada pihak bersangkutan.²⁴

1.7. METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan tata cara yang dimiliki dan dilakukan oleh peneliti dalam rangka mengumpulkan informasi atau data serta melakukan investigasi terhadap data yang telah didapatkan tersebut. Metode penelitian memberikan gambaran rancangan penelitian yang meliputi antara lain: prosedur atau langkah-langkah yang harus ditempuh, waktu penelitian, sumber data, dan dengan cara apa data-data tersebut diperoleh dan selanjutnya diolah dan dianalisis.

1.7.1. Jenis Penelitian

Ada salah satu pakar atau ahli mengemukakan pembahasan mengenai pengertian metode dari sebuah penelitian yang dapat memberikan pemahaman komperhensif tentang penelitian, yaitu Nasir yang menjelaskan bahwa metode penelitian adalah cara utama yang digunakan peneliti untuk mencapai tujuan dan menentukan jawaban atas masalah yang diajukan.

“Jenis penelitian yang digunakan peneliti dalam menganalisis permasalahan yang terdapat dalam tesis ini adalah Yuridis Normatif.²⁵ Penelitian hukum normatif juga disebut juga penelitian studi pustaka. Jenis Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif artinya ini cenderung menggunakan data sekunder baik berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier”. Bahan

²⁴ *Ibid.*

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, “mengatakan bahwa suatu penelitian dalam hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip”, Kencana : Jakarta, 2007, hlm 35.

hukum primer yaitu perturan perundang-undangan berikut yang berkaitan dengan tanggungjawab notaris terhadap sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan PPJB tidak lunas sebagaimana dalam hal ini tidak ada peraturan yang mengatur terkait perlindungan notaris. Diharapkan dapat menemukan kepastian sebab daripada kekosongan hukum seperti ini. Bahan hukum sekunder adalah pandangan para ahli hukum khususnya dalam bidang pertanggungjawaban notaris terhadap tugas dan wewenangnya Bahan hukum tersier atau bahan penunjang mencakup bahan yang memberi petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer, sekunder, seperti kamus umum, kamus jurnal ilmiah serta bahan-bahan diluar bidang hukum yang relevan dan dapat dipergunakan untuk melengkapi data yang diperlukan dalam penelitian.”

“Untuk mengumpulkan data dalam tesis ini dilakukan dengan penelitian yang bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian ini hanya menggambarkan tentang situasi atau keadaan yang terjadi terhadap permasalahan yang telah dilakukan, dengan tujuan untuk membatasi studi kepada suatu pemberian, suatu analisis atau suatu klasifikasi tanpa secara langsung bertujuan untuk menguji hipotesa-hipotesa atau teori-teori Pengumpulan data dengan cara deskriptif ini dilakukan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dan penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma - norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.”

1.7.2. Pendekatan Penelitian

“Dalam pendekatan penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan PerUndang-Undangan (Statue Approach)” Pendekatan Konsep (Conseptual Approach) untuk menghasilkan konsep perbaikan, pendapat ahli dari literature,

jurnal, artikel dan internet sebagai bahan pendekatan untuk menganalisa. Melalui - bahan pendekatan ini maka penulis mencari bahan-bahan hukum, baik yang di publikasikan maupun yang tidak di publikasikan dan untuk selanjutnya penulis akan menganalisa dan menyimpulkan permasalahan tersebut berdasarkan data-data yang di peroleh. Pendekatan ini di lakukan dengan jalan menelusuri bahan-bahan pustaka, baik literature, Undang-Undang, peraturan yang di keluarkan pemerintah dan teori-teori yang ada. “

1.7.3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

“Penelitian yuridis normatif ini menggunakan data sekunder yang berasal dari penelitian kepustakaan (library research), penelitian kepustakaan sebagai salah satu cara mengumpulkan data didasarkan pada buku-buku literatur yang telah disediakan terlebih dahulu yang tentunya berkaitan dengan tesis ini, untuk memperoleh bahan-bahan yang bersifat teoritis ilmiah sebagai perbandingan maupun petunjuk dalam menguraikan bahasan terhadap masalah yang dihadapi selanjutnya dikumpulkan dan dipelajari beberapa tulisan yang berhubungan topik tesis ini.”

a. Bahan hukum Primer

“Bahan hukum primer, yaitu berupa undang-undang dan peraturan-peraturan yang terkait dengan Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya.”

Peraturan Perundang-undangan atau Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya:

1) Undang-undang Jabatan Notaris

2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

3) Peraturan Kode Etik Notaris

b. Bahan Hukum Sekunder

“Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder pada penelitian ini berupa bahan pustaka, jurnal, jurnal dan artikel online, pendapat para ahli, hasil-hasil wawancara, serta bahan dokumen pribadi berupa pendapat pakar hukum yang erat kaitannya dengan objek penelitian yang berkenaan dengan tanggungjawab notaris terutama sehubungan dengan sertipikat yang dititipkan pada notaris.”

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier mencakup bahan-bahan yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus Hukum, dan lain sebagainya.

1.7.4. Teknik Perolehan Bahan Hukum

“Data atau bahan hukum dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan (library research) dengan cara membaca dan mengumpulkan data dari sumber hukum primer, sekunder, maupun tersier sesuai dengan rumusan permasalahan yang dikaji. Penelitian kepustakaan dilakukan pada:

a. Pusat Dokumentasi Ilmu Hukum (PDIH) Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

b. Perpustakaan Pusat Universitas Brawijaya.

1.7.5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh dari penelitian tersebut selanjutnya diteliti kembalisehingga diperoleh bahan hukum yang mempunyai kaedah-kaedah hukum yang mengatur tentang Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya. Kemudian bahan hukum tersebut disesuaikan sehingga dapat dihasilkan klasifikasi yang sejalan dengan permasalahan tentang Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya.

Selanjutnya data yang diperoleh tersebut akan dianalisis secara induktif kualitatif untuk sampai pada suatu kesimpulan. Dalam hal ini dapat di sangkut pautkan terkait analisis yang digunakan dengan menggunakan analisis yang dalamnya harus ada analoginya, dan analogi tersebut biasa disebut analogi gramatikal yang dimana suatu penafsiran yang didasarkan pada maksud pengertian perkataan-perkataan yang tersusun dalam ketentuan suatu peraturan hukum, dengan catatan bahwa penegertian perkataan yang lazim bagi umumlah dipakai sebagai jawabannya, Namun dalam analogisnya hukum yang menganggap suatu hal yang belum diatur dalam suatu hukum sebagai hal atau disamakan sebagai hal yang sudah diatur dalam hukum tersebut karena hal ini memang bisa dan perlu dilakukan. Diharapkan melalui penelitian ini dapat diperoleh gambaran yang lebih jelas lagi mengenai bagaimana pertanggungjawaban pemegang posisi dominan dalam perusahaan dalam kaitannya terdapat benturan kepentingan sehingga nantinya dapat ditarik suatu kesimpulan tentang asas-asas hukum atau kaedah-kaedah hukum guna penyempurnaan ataupun penyesuaian pengaturan mengenai Tanggungjawab

Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya.

1.8.DESAIN PENELITIAN

Desain Penelitian merupakan konsep dasar yang berkaitan dengan konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep dasar ini menjadi pedoman bagi peneliti dalam rangka upaya pengumpulan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan peneliti dalam menjawab permasalahan dan tujuan penelitian. Kerangka konseptual disusun sebagai pemikiran teoritis dari hasil yang akan dicapai dari suatu penelitian.

Untuk memberikan gambaran yang lebih skematis atas uraian. Desain penelitian diperlukan sebagai kerangka berpikir peneliti yaitu dapat dilihat pada halaman berikut ini :

Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuatnya

LATAR BELAKANG MASALAH

Dalam praktek Notaris lebih sering menjumpai PJB tidak lunas dikarenakan memang banyak jual beli yaitu dengan cicilan melainkan tidak lunas, dan dalam hal ini seperti yang sudah di jelaskan diatas bahwa khususnya mengenai PJB yang tidak lunas akan di masukan di dalam pasal PPJB dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, akan berisikan mengenai berapa angsurannya, sampai berapa lama angsurannya dan harus dipastikan kapan pelunasannya, disini yang perlu digaris bawahi adalah kata tidak lunas dalam arti tidak lunas berarti belum lunas sepenuhnya dan bias disimpulkan bahwa otomatis sertipikat tersebut di pegang oleh notaris sendiri, tidak ada peraturan yang menghendaki atau mengharuskan notaris untuk memegang (menyimpan) sertipikat tersebut, disini notaris mengambil tindakan ini dikarenakan hal-hal yang dikhawatirkan apabila sertipikat tersebut di pegang oleh penjual maupun pembeli, biasanya notaris mengambil antisipasi seperti ini sampai tiba saat pelunasan. Dengan ini terjadi kekosongan dimana notaris melakukan tindakan menyimpan sertipikat dengan inisiatif sendiri untuk menghindari hal-hal yang dikhawatirkan, ini jelas tidak ada peraturan yang melindungi notaris akan segala resikonya.

METODE PENELITIAN :

YURIDIS NORMATIF

RUMUSAN MASALAH

1. Apakah tindakan Notaris dalam penyimpanan sertipikat dibenarkan secara hukum?
2. Bagaimana Tanggungjawab Notaris terhadap Sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan akta PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli) tidak lunas yang dibuatnya?

KERANGKA TEORITIK

1. Teori Kepastian Hukum
2. Teori Pertanggungjawaban
3. Teori Perlindungan Hukum

PEMBAHASAN

KESIMPULAN DAN SARAN

1.9.SISTEMATIKA PENULISAN

“Sistematika yang penulis gunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bab I Pendahuluan,

“Pada bagian bab ini meliputi latar belakang masalah mengenai alasan pemilihan judul penelitian, perumusan mengenai masalah yang akan diteliti, tujuan penelitian, manfaat yang akan diperoleh dari penelitian ini, kerangka teoritik dan metode penelitian, waktu dan tahap penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengolahan sumber data, metode analisis sumber data, dan sistematika penulisan sehingga memudahkan untuk dibaca.”

2. Bab II Kajian Pustaka,

Berisi tentang Kajian Umum tentang Notaris, Kajian Umum tentang PPJB, Kajian Umum tentang Pertanggungjawaban Notaris.

3. Bab III Hasil dan Pembahasan,

Berisi tentang tanggungjawab notaris terhadap sertipikat yang dititipkan sehubungan dengan PPJB tidak lunas sebagaimana dalam hal ini tidak ada peraturan yang mengatur terkait perlindungan notaris bagaimana khususnya dalam bidang pertanggungjawaban notaris terhadap tugas dan wewenangnya. Diharapkan dapat menemukan kepastian sebab daripada kekosongan hukum seperti ini.

4. BAB IV Kesimpulan dan Saran,



Berisi kesimpulan dari hasil dan pembahasan yang memuat inti jawaban dari permasalahan dan saran yang memuat pendapat penulis dari segala aspek.”





BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Kajian Umum Tentang Notaris

2.1.1 Pengertian Notaris

Pengertian Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Jabatan Noataris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”¹

Sebagaimana menurut para ahli, pada umumnya notaris merupakan pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditegaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.²

Menurut Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No. M.01-HT.03.01 Tahun 2006, tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan dan Pemindehan, dan Pemberhentian Notaris, dalam Pasal 1 angka (1), yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk

¹ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

² G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga, 1983, hlm 31.



membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.³

Notaris merupakan pejabat publik yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, guna memberi perlindungan dan jaminan hukum demi tercapainya kepastian hukum dalam masyarakat.

Notaris juga biasa disebut sebagai pejabat umum maksudnya adalah seseorang yang diangkat, diberi wewenang dan kewajiban oleh Negara untuk melayani public dalam hal tertentu.⁴

Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik negara, yang khususnya di bidang hukum perdata. Bahwa untuk membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “pejabat umum”. Jadi dalam pengertian-pengertian Notaris diatas ada hal penting yang tersirat, yaitu ketentuan dalam permulaan pasal tersebut, bahwa Notaris adalah pejabat umum dimana kewenangannya atau kewajibannya yang utama ialah membuat akta-akta otentik, jadi Notaris merupakan pejabat umum sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 1868 KUHPperdata.

Syarat untuk dapat diangkat menjadi Notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah:⁵

³ <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-notaris-definisi-syarat.html>, diakses pada 23 Mei 2018.

⁴ *Ibid.*

⁵ Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.



1. Warga negara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 24 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.

2.1.2 Kajian Umum Tentang Notaris

“Jabatan Notaris lahir karena masyarakat yang membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khlayak. Jabatan Notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif, eksekutif ataupun yudikatif karena”Notaris diharapkan memiliki posisi netral. Jabatan Notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.”



2.1.3 Kewajiban Notaris Dalam Undang-undang Jabatan Notaris

Dalam pengertian Notaris, tersirat bahwa Notaris berwenang untuk

membuat akta otentik, hanya apabila hal itu dikehendaki atau diminta oleh yang berkepentingan, hal mana berarti bahwa Notaris tidak berwenang membuat akta otentik secara jabatan (*amtshalve*). Wewenang Notaris dinyatakan dengan perkataan-perkataan “mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan”.⁶

Wewenang Notaris meliputi 4 hal, yaitu:⁷

1. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, di mana akta dibuat.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Menurut Pasal 15 angka (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang

⁶ G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Op. Cit*, hlm 39.

⁷ *Ibid*, hlm 49.



pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Menurut pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, Notaris berwenang pula:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Mengenai kewajiban Notaris diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Jabatan Notaris, yang menyebutkan bahwa Notaris berkewajiban untuk:

1. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan Minuta akta;



4. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
5. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain;
6. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
7. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
8. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
9. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
10. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;



11. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
12. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris;
13. Menerima magang calon Notaris.

Mengenai larangan bagi Notaris diatur dalam Pasal 17 dimana Notaris dilarang:

1. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya;
2. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dan 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
3. Merangkap sebagai pegawai negeri;
4. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
5. Merangkap jabatan sebagai advokat;
6. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Swasta;
7. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah diluar wilayah jabatan Notaris;
8. Menjadi Notaris Pengganti, atau
9. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

2.1.4 Sejarah Perkembangan Notaris

Jabatan notaris lahir karena masyarakat membutuhkannya, bukan jabatan yang sengaja diciptakan kemudian baru disosialisasikan kepada khalayak. Sejarah lahirnya notaris diawali dengan lahirnya profesi *scribae* pada jaman romawi kuno (abad kedua dan ketiga sesudah masehi). *Scribae* adalah orang terpelajar yang bertugas mencatat nota dan minuta akan sebuah kegiatan atau keputusan kemudian membuat salinan dokumennya, baik yang sifatnya public maupun privat. Profesi *scribae* sangat dibutuhkan pada waktu itu karena sebagian besar masyarakat buta huruf.⁸

“Berdasarkan sejarah, Notaris merupakan seorang pejabat Negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.”

“Pengertian Notaris terdapat dalam ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris Bab I Pasal 1 angka (1) yaitu, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang dan mewakili kekuasaan umum untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini, untuk kepentingan pembuktian atau sebagai alat bukti.”

Memperhatikan uraian dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris, dapat dijelaskan bahwa Notaris adalah :

- a. pejabat umum
- b. berwenang membuat akta

⁸ Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia - Jati Diri Notaris Indonesia*, Gramedia Pustaka : Jakarta, hlm 40.



c. otentik

d. ditentukan oleh undang-undang

“Istilah pejabat umum merupakan terjemah dari istilah *Openbare Ambt*teneran yang terdapat dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek (BW)*.”⁹

Beberapa ahli mengartikan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan kutipanannya, tidak juga ditekankan atau dikecualikan kepada jabatan atau orang lain.”

“Aturan hukum sebagaimana tersebut diatas yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai Pejabat Umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum bukan hanya notaris saja, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diberi kualifikasi sebagai Pejabat Umum, termasuk Pejabat Lelang. Pemberian kualifikasi notaris sebagai Pejabat Umum berkaitan dengan wewenang notaris.” “Menurut Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik, sepanjang perbuatan akta tersebut tidak ditugaskan maupun dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”¹⁰ Dengan demikian

Jabatan Notaris adalah Jabatan Publik tanpa perlu atribut *Openbare*.¹¹

⁹ Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama : Bandung, 2009, hlm 26-27.

¹⁰ *Ibid*, hlm 28.

¹¹ *Ibid*, hlm 31.

2.1.5 Dasar Hukum Jabatan Notaris

Demi pelayanan bagi para anggota masyarakat yang memerlukan jasa - jasanya wajar apabila setiap notaris memahami berbagai peraturan hukum (undang-undang dan peraturan hukum lainnya). Ada berbagai macam dasar hukum yang menjadi pegangan bagi para notaris dalam menjalankan jabatannya, peraturan itu antara lain :

1. *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (stb 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101.
2. *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris.
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1954 Nomor 101 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 700.
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1985 Nomor 73, dan Tambahan Lembaran Negara Indonesia (TLNRI) Nomor 3316.
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 1986 Nomor 20.
6. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 34, dan Tambahan Lembaran Negara Nomor 4379.
7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2004 Nomor 117,



dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 4432.

8. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P), dalam Lembaran Negara Republik Indonesia (LNRI) Tahun 2014 Nomor 3, dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia (TLNRI) Nomor 5491.
9. Keputusan Bersama Keputusan Mahkamah Agung dan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor KMA/006/SKB/VII/1987 nomor M.04.-PR.08.05-tahun 1987 tentang Tata Cara Pengawasan, Penindakan, dan Pembelaan Notaris.
10. Peraturan Menteri Hukum Republik Indonesia Nomor M-11.HT.03.01 Tahun 1988 tentang Wakil Notaris Sementara.
11. Keputusan Menteri Hukum Republik Indonesia Nomor M-01.UM.01.06 Tahun 1993 tentang Penetapan Biaya Pelayanan Jasa Hukum di Lingkungan Direktorat Jenderal Hukum dan Perundang-undangan.
12. Keputusan Menteri Hukum Republik Indonesia Nomor M-13.HT.03.10 Tahun 1993 tentang Pembinaan Notaris.
13. Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan.
14. Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2004 tanggal 16 Januari 2004 tentang Formasi Notaris di Seluruh Indonesia.

2.1.6 Tugas dan Wewenang Notaris

“Kedudukan Notaris sebagai Pejabat umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak pernah diberikan kepada pejabat-pejabat lainnya, selama sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain. Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka Notaris adalah satu-satunya pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

“Pejabat lain yang diberikan kewenangan membuat akta otentik selain Notaris, antara lain:¹² 1. *Consul* (berdasarkan *Conculair Wet*); 2. Bupati Kepala Daerah atau Sekretaris Daerah yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman; 3. Notaris Pengganti; 4. Juru Sita pada Pengadilan Negeri; 5. Pegawai Kantor Catatan Sipil.”

“Meskipun pejabat ini hanya menjalankan fungsi sebagai Pejabat umum akan tetapi mereka itu bukan Pejabat umum. Mengenai otentisitas suatu akta Notaris, lebih lanjut Soegondo Notodisoerjo, menyatakan: bahwa untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus mempunyai kedudukan sebagai “Pejabat umum” Di Indonesia, seorang advokat meskipun ia merupakan seorang ahli dalam bidang hukum, tidak berwenang untuk membuat akta otentik, karena ia tidak mempunyai kedudukan sebagai

¹² H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002, hlm. 43-44.

Pejabat umum.” “Sebaliknya seorang “Pegawai Catatan Sipil” (*Ambtenaar van de Burgerlijke Stand*) walaupun ia bukan ahli hukum, ia berhak membuat akta-akta otentik untuk hal-hal tertentu, misalnya untuk membuat akta kelahiran, akta perkawinan, akta kematian. Demikian itu karena ia oleh undang-undang ditetapkan sebagai Pejabat umum dan diberi wewenang untuk membuat akta-akta itu.”¹³

“Sesuai dengan kewenangannya, seorang Notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang diatur dalam Pasal 15 angka (1), angka (2) dan angka (3) Undang-Undang Jabatan Notaris, antara lain sebagai berikut:

(1)Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

(2)Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

¹³ Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, hlm. 43.



- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

(3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2),

Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

“Akta otentik yang dimaksud sebagai kewenangan Notaris dibuat dihadapan atau dibuat oleh Notaris berguna bagi masyarakat yang membutuhkan akta seperti akta pendirian Perseroan Terbatas, akta wasiat, surat kuasa, dan lain sebagainya. Kehadiran Notaris sebagai pejabat publik merupakan jawaban dari kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap perikatan yang dilakukannya, terutama perikatan terkait perdagangan dan kehidupan sehari-hari.”

Notaris bertindak sebagai pelayan masyarakat karena diangkat oleh pemerintah untuk melayani kebutuhan masyarakat akan dokumen-dokumen legal yang sah. Dalam melaksanakan tugas sehari-hari notaris adalah pejabat yang bertindak secara pasif dalam artian mereka menunggu masyarakat datang kepada mereka untuk kemudian dilayani/atau menunggu datangnya bola dan tidak menjemput bola.



Kewajiban menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, diartikan sebagai sesuatu yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau dapat diartikan juga sebagai suatu keharusan. Sehingga kewajiban notaris adalah sesuatu yang harus dilaksanakan oleh notaris dalam menjalankan jabatannya, karena sudah menjadi suatu keharusan yang diwajibkan oleh UUJN. Sebagai Jabatan dan Profesi yang terhormat notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan baik berdasarkan peraturan perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai notaris, yaitu UUJN maupun peraturan perundang-undangan lainnya yang harus ditaati oleh notaris.

Berdasarkan Pasal 16 UUJN-P dijelaskan mengenai kewajiban notaris, mengenai kewajiban notaris yang menentukan sebagai berikut :

1. Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib :
 - a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
 - b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris.
 - c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
 - d. Mengeluarkan *grosse* akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
 - e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolak.
 - f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/atau janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
 - g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
 - h. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
 - i. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan.
 - j. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.

- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
 - l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
 - m. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi, atau 4 orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan.
 - n. Menerima magang calon Notaris.
2. Kewajiban menyimpan minuta akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta *in originali*.
 3. Akta *in originali* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi :
 - a. Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun.
 - b. Akta penawaran pembayaran tunai.
 - c. Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga.
 - d. Akta kuasa.
 - e. Akta keterangan kepemilikan.
 - f. Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 4. Akta *in originali* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibuat lebih dari 1 rangkap, ditandatangani pada waktum bentuk, dan isi yang sama, dengan ketentuan pada setiap akta tertulis kata-kata “BERLAKU SEBAGAI SATU DAN SATU BERLAKU UNTUK SEMUA”.
 5. Akta *in originali* yang berisi kuasa yang belum diisi nama penerima kuasa hanya dapat dibuat dalam 1 rangkap.
 6. Bentuk dan ukuran cap atau stempel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf l ditetapkan dengan Peraturan Menteri.
 7. Pembacaan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m tidak wajib dilakukan, jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.
 8. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikecualikan terhadap pembacaan kepala akta, komparasi, penjelasan pokok Akta secara singkat dan jelas, serta penutup akta.
 9. Jika salah satu syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf m dan ayat (7) tidak dipenuhi, akta yang bersangkutan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.
 10. Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) tidak berlaku untuk pembuatan Akta wasiat.
 11. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf l dapat dikenai sanksi berupa :
 - a. Peringatan tertulis.
 - b. Pemberhentian sementara.
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.



12. Selain dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11), pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf j dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris.
13. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf n dapat dikenai sanksi berupa peringatan tertulis.

Berdasarkan Pasal 7 UUJN-P, dijelaskan mengenai kewajiban notaris yang menentukan sebagai berikut :

1. Dalam waktu paling lambat 60 hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah/atau janji jabatan notaris, yang bersangkutan wajib :
 - a. Menjalankan jabatan dengan nyata.
 - b. Menyampaikan berita acara sumpah/atau janji jabatan notaris kepada Menteri, Organisasi Notaris, dan Majelis Pengawas Daerah; dan
 - c. Menyampaikan alamat kantor contoh tanda tangan, dan paraf, serta teraan cap atau stempel jabatan notaris berwarna merah kepada Menteri dan pejabat lain yang bertanggungjawab di bidang pertanahan Organisasi Notaris, Ketua Pengadilan Negeri, Majelis Pengawas Daerah, serta Bupati/atau Walikota di tempat notaris diangkat.
2. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi berupa :
 - a. Peringatan tertulis.
 - b. Pemberhentian sementara.
 - c. Pemberhentian dengan hormat; atau
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

2.2. Kajian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

2.2.1. Kajian Umum Akta Notaris

Pengertian Notaris

Istilah notaris berasal dari kata “*notarius*”, yaitu nama yang pada zaman Romawi diberikan kepada orang-orang yang menjelaskan pekerjaan menulis¹⁴. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa nama notaris itu berasal dari perkataan “*notaliteria*”, yaitu yang menyatakan sesuatu perkataan¹⁵.

¹⁴ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

¹⁵ Ibid.



Sebutan notaris pada abad ke-lima dan ke-enam diberikan kepada penulis atau sekretaris pribadi raja dan pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan administrasi. Pejabat-pejabat yang dinamakan notaris yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan untuk melayani publik, yang melayani public dinamakan “*tabbelliones*”, yaitu pejabat yang menjalankan pekerjaan untuk publik atau umum yang membutuhkan keahliannya¹⁶. Fungsi dari pejabat ini agak mirip dengan notaris pada masa sekarang, hanya saja tidak mempunyai sifat ambtelijk, sehingga akta-akta yang dibuatnya tidak mempunyai sifat otentik. Lain halnya dengan notaris yang dalam hal pembuatan akta mempunyai sifat yang otentik.

Di Indonesia, lembaga kenotariatan yang terkait dengan lembaga pembuktian baru ada bersamaan dengan masuknya Hukum Belanda, yaitu Burgerlijk Wetboek (BW) atau Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Didalam KUHPperdata pada pasal-pasal tertentu mengharuskan adanya akta otentik untuk pembuatan pembuatan tertentu, misalnya wasiat, perjanjian kawin, pengakuan anak luar kawin. pembuatan-pembuatan ini masuk dalam pengecualian yang dalam hal ini dimaksudkan tanpa akta otentik yang dianggap bukan merupakan pembuatan hukum.

Pada dasarnya pengertian akta menurut pasal 1 angka (7) Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 tentang jabatan Notaris adalah “ Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan

¹⁶ Ibid.

notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini”.

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh C.A Kraan, yang mengatakan bahwa akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹⁷

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan buku atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan didalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya sekurang-kurangnya memuat ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh Negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat.

¹⁷ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm 3-4.

Ada tiga macam kekuatan pembuktian akta, antara lain:

1. Kekuatan pembuktian formil. Membuktikan antara para pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut.
2. Kekuatan pembuktian materiil. Membuktikan antara para pihak bahwa benar-benar peristiwa yang tersebut dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan mengikat. Membuktikan antara para pihak dan pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akta yang bersangkutan telah datang menghadap kepada pegawai umum dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut. Oleh karena itu menyangkut pihak ketiga, maka disebutkan bahwa akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian keluar.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1869 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik kehilangan kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi akta dibawah tangan ketika si pembuat akta tersebut tidak berwenang untuk membuat akta otentik, tidak cakap atau bentuk da nisi dari akta tersebut memiliki kecacatan.

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta. Untuk akta dibawah tangan kekuatannya akan sangat tergantung pada kebenaran atas pengakuan atau penyangkalan para pihak atas isi dari akta dan masing-masing tanda tangannya.



Apabila akta dibawah tangan ini diakui isi dan tanda tangannya oleh masing-masing pihak maka pembuktiannya hamper sama dengan akta otentik, yang membedakan adalah pada kekuatan pembuktian keluar, yang tidak secara otomatis oleh akta dibawah tangan.

Minuta akta adalah akta yang disimpan dalam protokol notaris.

Dalam minuta ini juga tercantum asli tanda tangan, paraf para penghadap atau cap jempol tangan kiri dan kanan, para saksi dan notaris dan bukti-bukti lain yang mendukung akta yang diletakkan pada minuta akta tersebut. akta minuta ini wajib disimpan oleh notaris¹⁸.

Bentuk dari akta notaris menurut Undang-undang Jabatan

Notaris Pasal 38 adalah terdiri dari awal akta yang memuat judul, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris. Badan akta memuat: nama lengkap, tempat tanggal lahir, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap yang merupakan dasar hukum bertindak para penghadap, isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan serta nama lengkap dan data diri dari tiap-tiap saksi akta dan uraian tentang tidak adanya penandatngana, nama dan data diri dari tiap-tiap akta dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta

¹⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir tematik terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 46.

atau uraian tentang perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan dan penggantian.

2.2.1.1. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti

Dikenal dua macam akta, yang pertama bentuk dan dan akta yang dibuat untuk bukti yang memuat keterangan yang diberikan oleh para penghadap kepada notaris dinamakan akta pihak atau partij akta dan penghadap menandatangani akta itu. Akta berikutnya adalah relaas akta adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh para penghadap dari pembuatan atau kenyataan yang terjadi dihadapan notaris¹⁹.

Akta notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 yang mengatur syarat sahnya perjanjian memberikan dua syarat pokok antara lain: syarat obyektif yaitu syarat tentang subyek yang membuat perjanjian harus ada kata sepakat dan kecakapan untuk bertindak hukum, dan syarat kedua yaitu syarat obyektif yang berkaitan dengan objek yang dijadikan perbuatan hukum oleh para pihak yang terdiri dari suatu hal tertentu dan sebab yang tidak dilarang²⁰.

Jika syarat subyektif tidak terpenuhi maka dapat dimintakan pembatalan disini muncul dari para pihak yang berkepentingan baik orangtua, wali maupun pengampu sedangkan jika syarat objektif tidak

¹⁹ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan (buku kedua)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm 267-268.

²⁰ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-undang no.30 tahun 2004 tentang jabatan notaris)*, Op.Cit, hlm 123, 2008.



terpenuhi maka perjanjian dinyatakan batal demi hukum tanpa perlu permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun.

Perjanjian yang batal mutlak juga dapat terjadi, jika suatu perjanjian yang dibuat para pihak tidak dipenuhi meskipun aturan hukum telah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan norma kesusilaan atau ketertiban umum.

2.2.2. Kajian Umum Tentang PPJB

“Pada awalnya, perjanjian jual beli terhadap objek transaksi berupa sebidang tanah dan bangunan atau ruko hanya bisa dituangkan dalam bentuk PPJB. Hal ini terjadi karena akta jual beli baru dapat dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) setelah harga lunas dibayar dan bangunan selesai diserahkan terimakan. Jadi, PPJB ini adalah perjanjian pengikatan sebagai dasar hukum bagi pembeli jika sewaktu-waktu pihak klien melakukan wanprestasi.²¹ Dengan demikian tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli”.

“Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual meningkatkan dirinya untuk menjual sertifikat tanah kepada pembeli disertai dengan tanda jadi atau uang muka, penjelasan tentang harga, waktu pelunasan, dan kapan dilakukannya (Akta Jual Beli) AJB.”²²

²¹ Joko Salim, *108 Tanya Jawab Investasi & Bisnis Properti*, Visimedia : Jakarta, 2011, hlm 86.

²² Ida Bagus Ascharya Prabawa, *Guide to Invest In Property*, Pencetakan PT Gramedia : Jakarta, 2016, hlm 124.





“Adapun penjelasan mengenai (Pengikatan Jual Beli) PJB, sebenarnya antara PPJB dengan PJB hampir sama, tetapi bedanya hanya terletak pada persiapannya saja. PPJB adalah perjanjian untuk melakukan pengikatan, sedangkan PJB juga memuat kesepakatan penjual untuk menjual sertifikat tanah kepada pembeli disertai dengan akta notaris. Biasanya PJB dibuat karena belum lunasnya pembayaran, bisa yang paling sering kita ketahui pada praktiknya adalah atas tanah yang bersifat tetap.”²³

Sebagaimana PJB dibagi dua macam, yaitu;

1. “PJB Lunas

“PJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas yang merupakan kandungan dari PPAT oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena ada alasan antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal PJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli yang disebut kuasa menjual untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.” Sedangkan,

2. PJB Tidak Lunas

²³ Ibid, hlm 124-125.

“PJB Tidak lunas dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.”²⁴

2.2.3. Fungsi dan Isi PPJB

a. Fungsi PPJB

“Sebagaimana telah diterangkan berdasarkan pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka PPJB berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang dilakukan, karena perjanjian pokoknya.” “Hal ini yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono²⁵ yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.”

“Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta

²⁴ <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses 12 Maret 2018.

²⁵ Herlien Budiono, artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 56-57.



menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.”

b. Isi PPJB

“PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri yang akan menjual kepada pembeli dan disertai dengan pemberian uang muka berdasarkan kesepakatan. Umumnya PPJB dibuat dibawah tangan saja, tetapi tidak tertutup kemungkinan PPJB dibuat dengan akta notaris.”

“PPJB diatur berdasarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995. Perjanjian ini merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli rumah. Secara garis besar, PPJB berisikan 10 faktor penting, yaitu:

- Pihak yang melakukan kesepakatan.
- Kewajiban bagi penjual.
- Uraian objek pengikatan jual beli.
- Jaminan Penjual.
- Waktu serah terima.
- Pemeliharaan bangunan.
- Penggunaan bangunan.
- Pengalihan hak.
- Pembatalan pengikatan.”

“Dalam membuktikan suatu perkara perdata, yang dicari adalah kebenaran formil, yaitu kebenaran yang didasarkan sebatas pada bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang berperkara. Oleh karena itu, umumnya suatu bukti tertulis berupa surat atau dokumen memang sengaja dibuat oleh para pihak untuk kepentingan pembuktian nanti, apabila sampai ada sengketa. Dalam pembuktian suatu perkara perdata, Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Pasal 164 Reglemen Indonesia yang Diperbaharui (RIB/HIR) telah mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, yaitu:

- Bukti Surat,
- Bukti Saksi,
- Persangkaan,
- Pengakuan,
- Sumpah.”

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik (vide: Pasal 1868 KUH Perdata). Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.”

2.3. Bentuk PPJB

“Bentuk dari PPJB adalah dokumen perjanjian dua belah pihak, antara kita sebagai pembeli dan pihak penjual.²⁶ Dalam hal ini yang

²⁶ Joko Salim, *9 Bulan 10 Hari cerdas Investasi*, Elek Media Komputindo, 2011, Hlm 235.

membuat dan mengesahkan PPJB tersebut tidak lain adalah Notaris selaku Pejabat Umum yang berwenang.”

2.2.4. Klasifikasi Akta Notaris

Dalam praktek Notaris harus membuat akta PJB tidak lunas dikarenakan jual belinya yaitu dengan cicilan atau pembayarannya bertahap, dan dalam hal ini seperti yang sudah di jelaskan diatas bahwa khususnya mengenai PJB yang tidak lunas akan di masukan di dalam pasal PPJB dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, akan berisikan mengenai berapa angsurannya, sampai berapa lama angsurannya dan harus dipastikan kapan pelunasannya, disini yang perlu digaris bawahi adalah kata tidak lunas dalam arti tidak lunas berarti belum lunas sepenuhnya dan bisa disimpulkan bahwa otomatis sertipikat tersebut di pegang oleh notaris sendiri. Sebelum dibuatkan aktanya notaris terlebih dahulu harus melakukan pengecekan sertipikat yang dalam hal ini ditujukan pada Kantor Pertanahan Nasional setempat.

2.3. Kajian Umum Kode Etik Notaris

“Notaris dalam menjalankan jabatannya selain mengacu kepada Undang - Undang Jabatan Notaris, dan juga harus bersikap sesuai dengan etika profesinya. Etika profesi adalah sikap etis yang dituntut untuk dipenuhi oleh profesional dalam mengemban profesinya. Etika profesi diwujudkan secara formal ke dalam suatu kode etik.”

“Para Notaris yang berpraktek di Indonesia bergabung dalam suatu perhimpunan organisasi yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI). Oleh karena itu sebagai dan merupakan organisasi Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (5) Undang-Undang Jabatan Notaris tentang Jabatan Notaris



menyebutkan bahwa Organisasi Notaris adalah organisasi profesi jabatan Notaris yang terbentuk perkumpulan yang berbadan hukum. Melaksanakan tugas jabatannya seorang Notaris harus berpegang teguh kepada kode etik jabatan Notaris. Kode etik adalah tuntunan, bimbingan, pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi yang disusun oleh anggota profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempraktekannya.”²⁷

Berdasarkan Pasal 3 Kode Etik Notaris, notaris dan orang lain yang memangku dan menjalankan jabatan notaris wajib :

1. Memiliki moral, akhlak serta kepribadian yang baik.
2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan notaris.
3. Menjaga dan membela kehormatan perkumpulan.
4. Bertindak jujur, mandiri, tidak berpihak, penuh rasa tanggungjawab, berdasarkan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan notaris.
5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan hukum dan kenotariatan.
6. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
7. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasa kenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium.
8. Menetapkan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan tugas jabatan sehari-hari.
9. Memasang 1 buah papan nama di depan/atau di lingkungan kantornya dengan pilihan yaitu 100 cm x 40 cm, 150 cm x 60 cm, atau 200 cm x 80 cm, yang memuat :
 - a. Nama lengkap dan gelar yang sah.
 - b. Tanggal dan nomor Surat Keputusan pengangkatan yang terakhir sebagai notaris.
 - c. Tempat kedudukan.
 - d. Alamat kantor dan nomor telepon/atau fax. Dasar papan nama berwarna putih dengan huruf berwarna hitam dan tulisan di papan nama harus jelas dan mudah dibaca. Kecuali di lingkungan kantor tersebut tidak dimungkinkan untuk pemasangan papan nama dimaksud.
10. Hadir, mengikuti dan berpartisipasi aktif dalam setiap kegiatan yang diselenggarakan oleh perkumpulan; menghormati, mematuhi, melaksanakan setiap dan seluruh keputusan perkumpulan.

²⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing : Yogyakarta, 1995, hlm 29.



11. Membayar uang iuran perkumpulan secara tertib.
12. Membayar uang duka untuk membantu ahli waris teman sejawat yang meninggal dunia.
13. Melaksanakan dan mematuhi semua ketentuan tentang honorarium ditetapkan perkumpulan.
14. Menjalankan jabatan notaris terutama dalam perbuatan, pembacaan dan penandatanganan akta dilakukan di kantornya kecuali alasan-alasan yang sah.
15. Menciptakan suasana kekeluargaan dan kebersamaan dalam melaksanakan tugas jabatan dan kegiatan sehari-hari serta saling memperlakukan rekan sejawat secara baik, saling menghormati, saling menghargaim saling membantu, serta selalu berusaha menjalin komunikasi dan tali silaturahmi.
16. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik, tidak membedakan status ekonomi dan/atau status sosialnya.
17. Melakukan perbuatan-perbuatan yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan yang tercantum dalam :
 - a. UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, berikut perubahannya berdasarkan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut dengan (UUJN-P).
 - b. Penjelasan Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut dengan (UUJN-P).
 - c. Isi Sumpah Jabatan Notaris.
 - d. Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Ikatan Notaris Indonesia Larangan notaris berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris selanjutnya disebut dengan (UUJN-P), yang menentukan sebagai berikut :
 1. Notaris dilarang :
 - a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
 - b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
 - c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
 - d. Merangkap sebagai pejabat negara.
 - e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
 - f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, atau Badan Usaha Swasta.
 - g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris.
 - h. Menjadi Notaris Pengganti.
 - i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.





2. Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka (1) dapat dikenakan sanksi berupa :
 - a. Peringatan tertulis.
 - b. Pemberhentian sementara.
 - c. Pemberhentian dengan hormat.
 - d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

“Dengan demikian kode etik Notaris adalah tuntunan, bimbingan, pedoman moral atau kesusilaan Notaris baik selaku pribadi maupun pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah dalam rangka memberikan pelayanan kepada masyarakat umum khususnya dalam bidang pembuatan akta.”

“Kode etik Notaris menurut Abdulkadir Muhammad meliputi:

- a. Etika Kepribadian Notaris sebagai pejabat umum maupun sebagai professional
 1. Memiliki moral, akhlak dan kepribadian yang baik;
 2. Menghormati dan menjunjung tinggi harkat dan martabat jabatan Notaris;
 3. Taat hukum berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, sumpah jabatan dan AD ART Ikatan Notaris Indonesia
 4. Memiliki perilaku yang profesional
 5. Meningkatkan ilmu pengetahuan yang telah dimiliki tidak terbatas pada ilmu pengetahuan dan kenotariatan.
- b. Etika melakukan tugas jabatan
 1. Bertindak jujur, mandiri, dan tidak berpihak penuh rasa tanggung jawab;



2. Menggunakan satu kantor di tempat kedudukan dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor Notaris yang bersangkutan dalam melaksanakan jabatannya sehari-hari;
3. Memasang papan nama di depan kantornya menurut ukuran yang berlaku;
4. Menjalankan jabatan Notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan dan penandatanganan akta yang dilakukan di kantor kecuali dengan alasan-alasan yang sah;
5. Tidak melakukan promosi melalui media cetak ataupun elektronik;
6. Dilarang bekerja sama dengan biro jasa/orang/badan hukum yang ada sebagai perantara dalam mencari klien.

c. Etika pelayanan terhadap klien

1. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara;
2. Memperlakukan setiap klien yang datang dengan baik tanpa membedakan status ekonominya maupun status sosialnya;
3. Memberikan jasa pembuatan akta dan jasakenotariatan lainnya untuk masyarakat yang tidak mampu tanpa memungut honorarium;
4. Dilarang menandatangani akta yang proses pembuatan minutanya telah dipersiapkan oleh orang lain;
5. Dilarang mengirimkan minuta kepada klien untuk ditandatangani;
6. Dilarang berusaha agar seseorang berpindah dari Notaris lain kepadanya;



7. Dilarang melakukan pemaksaan kepada klien menahan berkas yang telah diserahkan dengan maksud agar klien tetap membuat akta kepadanya.

d. Etika hubungan sesama rekan Notaris

1. Aktif dalam organisasi Notaris;
2. Saling membantu, saling menghormati sesama rekan Notaris dalam suasana kekeluargaan;
3. Harus saling menjaga kehormatan, membela kehormatan dan nama baik Notaris;
4. Tidak melakukan persaingan yang merugikan sesama Notaris, baik moral maupun material;
5. Tidak menjelekkkan ataupun mempermasalahkan rekan Notaris atau akta yang dibuat olehnya. Dalam hal seorang Notaris menghadapi dan atau menemukan suatu akta yang dibuat oleh rekan Notaris lainnya dan ditemui kesalahan - kesalahan yang serius atau membahayakan kliennya, maka Notaris tersebut wajib memberitahukan dengan cara tidak menggurui, untuk mencegah timbulnya hal-hal yang tidak diinginkan terhadap klien yang bersangkutan ataupun rekan sejawat tersebut;
6. Dilarang membentuk kelompok sesama rekan sejawat yang bersifat eksklusif dengan tujuan untuk melayani kepentingan suatu instansi apalagi menutup kemungkinan bagi Notaris lain untuk berpartisipasi;



7. Tidak menarik karyawan Notaris lain secara tidak wajar.”²⁸

“Kode etik ini wajib diikuti oleh seluruh anggota maupun seseorang yang menjalankan profesi Notaris. Hal ini mengingat bahwa profesi Notaris sebagai pejabat umum yang harus memberikan rasa aman serta keadilan bagi para pengguna jasanya. Untuk memberikan rasa aman bagi para pengguna jasanya, Notaris harus mengikuti kewajiban-kewajiban yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notaris. Notaris harus bertanggung jawab terhadap apa yang ia lakukan terhadap apa yang ia lakukan terhadap klien maupun masyarakat.”

2.4. Kajian Umum Tanggungjawab Notaris

“Tanggungjawab lahir sebagai akibat dari adanya kewenangannya yang dimiliki oleh masyarakat. Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan pada suatu jabatan berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan”.²⁹ “Setiap wewenang memiliki batasan, sebagaimana yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Wewenang yang dimiliki oleh suatu jabatan dalam hukum administrasi biasanya diperoleh secara “atribusi”³⁰, “delegasi”³¹, maupun “mandate”³². Wewenang yang dimiliki notaris merupakan wewenang

²⁸ Fredy Bagus Kusumaning Yandi, *Kewenangan dan Kewajiban Karangan Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 dan Kode Etik Notaris*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, 2015, www.jurnal.fhunla.ac.id/index.php/WP/article/viewFile/74/69, diakses 18 Maret 2018.

²⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Op.Cit.*, hlm 77.

³⁰ *Ibid*, hlm 77.

³¹ *Ibid*, hlm 77.

³² *Ibid*, hlm 77.



atribusi, yaitu wewenang yang melekat pada suatu jabatan. Wewenang yang dimiliki notaris merupakan akibat dari jabatan yang diembannya.

“Notaris sebagai suatu jabatan, dan setiap jabatan di Negara ini memiliki wewenangnya masing - masing. Setiap wewenang harus memiliki dasar hukum yang jelas. Apabila seorang pejabat melakukan tindakan diluar wewenangnya, maka disebut sebagai perbuatan melanggar hukum. Suatu wewenang tidak muncul begitu saja, tetapi suatu wewenang harus dinyatakan secara tegas dalam peraturan perundang - undangan yang bersangkutan.”



BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pembenaan Notaris dalam Menyimpan Sertipikat

3.1.1. Kepentingan Penyimpanan Sertipikat

Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penertiban akta otentik yang dibuat dihadapinya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Akta notaris bersifat otentik dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuhi dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat

¹ I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016, hal 65.



umum lainnya. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, Notaris bukan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara. Pelayanan kepentingan umum tersebut adalah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris yang melekat kepada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan Notaris. Kepentingan pelayanan umum merupakan hakekat tugas bidang pemerintah yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi warga masyarakat.

Dalam bidang tertentu tugas itu oleh Undang-Undang diberikan dan dipercayakan kepada Notaris, masyarakat juga harus percaya bahwa akta Notaris yang diterbitkan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para nasabah atau pengguna jasa Notaris. Adanya kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan kepercayaan dari masyarakat yang dilayani menjadi dasar tugas dan fungsi Notaris dalam lalu lintas hukum.

Notaris merupakan figur yang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam gerak pembangunan yang semakin beragam dewasa ini, fungsi dan peran Notaris tentunya semakin luas dan semakin berkembang. Jabatan seorang Notaris selain jabatan yang menggeluti masalah teknis hukum, juga harus turut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum nasional, Notaris harus senantiasa mengikuti perkembangan hukum nasional yang pada



akhirnya Notaris mampu melaksanakan profesinya secara proporsional. Keberhasilan kinerja Notaris ditentukan oleh nilai kejujuran. Pranata kinerja Notaris dengan penghadap membutuhkan adanya kejujuran dan kepercayaan. Nilai kejujuran penghadap merupakan nilai yang paling mendasar dalam mendukung keberhasilan kinerja Notaris dalam pembuatan akta yang dipercayakan kepadanya. Seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya dituntut memiliki keahlian khusus, yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum, banyak kepentingan umum yang melibatkan tugas dan kewenangan Notaris.

Kewenangan Notaris sebagai tersebut di dalam Pasal 15 ayat (1) pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris, kewenangan Notaris pada perbuatan hukum untuk pembuatan akta perikatan jual beli bertahap atas tanah dan atau bangunan, dimana pihak penjual adalah harus orang yang dapat bertindak bebas atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut dan atau dengan kata lain pihak penjual adalah pemilik sertifikat hak atas tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah yang menjadi obyek perikatan jual beli bertahap. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat lebih bersifat preventif atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum.²

² Ahda Budiansyah, *Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*, Jurnal IUS Vol IV Nomor 1 April 2016, hlm.45.



Sebagaimana terkait dengan penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada perbuatan hukum pembuatan akta perikatan jual beli bertahap. Pelaksanaan perjanjian pendahuluan yang dilakukan berupa perikatan jual beli bertahap terhadap tanah, tidak lain karena para pihak belum siap untuk melaksanakan jual beli tanah secara langsung dengan pemindahan/peralihan hak. Perikatan jual beli bertahap terhadap tanah dilakukan karena pihak pembeli belum mempunyai uang yang cukup untuk membayar tunai harga tanah yang menjadi objek jual beli. Pasal 16 ayat (1) huruf (c) UUJN, “Notaris berkewajiban melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta”. Terhadap sidik jari (jempol kiri atau kanan) oleh Notaris dibuatkan dalam lampiran kertas tersendiri terpisah dan dilekatkan pada minuta akta dari tiap-tiap perbuatan hukum para pihak. Surat dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai “secarik kertas sebagai tanda atau keterangan yang ditulis dan/atau yang tertulis”³ dan dokumen “surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan (akta kelahiran, surat nikah, surat perjanjian)”⁴. Terhadap berkas-berkas dari pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perbuatan hukum akta perikatan jual beli bertahap yang dibuat dihadapan Notaris, pemenuhan kelengkapan pembuatan akta disesuaikan sebagaimana maksud ketentuan Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 tahun 2014. Perikatan jual beli bertahap yang dibuat

³ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014, hlm.1360.

⁴ *Ibid*, hlm.338.



oleh para pihak ditentukan dan disepakati syarat-syarat mengenai pembayaran harga objek tanah, serta tahapan waktu pembayaran angsuran harga objek tanah tersebut dan berbagai macam klausul (ketentuan) yang telah disepakati kedua belah pihak.

Perbuatan hukum pengalihan/peralihan hak atas tanah melalui perjanjian perdata akta perikatan jual beli bertahap dikarenakan belum siapnya para pihak untuk dilangsungkannya akta jual beli (AJB) secara lunas terkait biaya pembuatan akta dan pengurusan pemecahan dan atau pemisahan sertifikat hak atas tanah, termasuk pajak-pajak yang harus dibayar terlebih dahulu dan beberapa factor penyebab lainnya. Notaris menjalankan profesi sesuai tugas dan fungsinya yaitu dengan tetap bersikap netral terhadap perbuatan hukum pembuatan akta oleh para pihak, terutama pada perikatan jual beli bertahap Notaris mempunyai tanggung jawab hukum dan moral terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti akan membahas mengenai masalah tanggung jawab Notaris terhadap tersebut.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan seseorang, selain menjadi tempat hajat hidup seseorang, tanah juga memiliki nilai ekonomis sehingga kepemilikannya haruslah memperoleh kepastian hukum dari pemerintah. Salah satu bentuk kepastian hukum yang diberikan pemerintah adalah dengan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah melalui serangkaian proses. Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan daripada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu



untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.⁵

3.1.2. Kode Etik Penyuluhan Notaris

Etika adalah usaha manusia yang memakai akal budi dan daya pikirnya untuk memecahkan masalah bagaimana ia harus hidup kalau ia mau menjadi lebih baik⁶.

Berkaitan dengan etika, maka akan menyangkut etika seorang yang bekerja disuatu profesi hukum tertentu seperti notaris dimana profesi notaris pastinya mempunyai nilai-nilai dan etika dalam menjalankan kegiatannya dan melaksanakan tugasnya sebagaimana yang diatur dan ditentukan dalam etika profesi notaris.

Jabatan notaris ini tidak ditempatkan di lembaga yudikatif maupun ekdektuf. Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan Negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris dapat memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya. Dalam hal melakukan tindakan hukum untuk kliennya, notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah.

⁵ Marlon Gustia, *Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Ius, Vol IV Nomor 1 April 2016, hlm 99.

⁶ Frans Magnis Suseno, *Etika Dasar*, Kanikus, Yogyakarta, 2006, hlm 17.



Fungsi dan gerak notaris dalam gerak Pembangunan Nasional semakin kompleks dewasa ini tentunya semakin luas dan semakin berkembang, sebab kelancaran dan kepastian hukum segenap usaha yang dijalankan oleh segenap pihak makin banyak dan luas, hal ini tentunya tidak lepas dari pelayanan dan produk hukum yang dihasilkan oleh notaris, pemerintah (sebagai yang memberikan sebagian kewenangan kepada notaris) dan masyarakat banyak yang tentunya mempunyai harapan agar pelayanan jasa yang diberikan oleh notaris benar-benar memiliki nilai dan bobot yang dapat diandalkan.

Jabatan notaris selain sebagai jabatan yang menggeluti masalah-masalah teknis hukum, juga harus turut berpartisipasi aktif dalam pengembangan hukum nasional, oleh karena itu notaris harus senantiasa menghayati idealism perjuangan perjuangan bangsa secara menyeluruh (terutama sekali dalam rangka peningkatan jasa pelayanan), yang pada akhirnya notaris mampu melaksanakan profesinya secara professional.⁷

3.2. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyimpanan Sertipikat

3.2.1. Kekosongan Hukum Terhadap Tanggungjawab yang Ditujukan Kepada Notaris Dalam Hal Penyimpanan Sertipikat

Dalam bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti: 1) keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan dan sebagainya); 2) fungsi menerima

⁷ Suhrawadi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm 33-35.



pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain⁸. Tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi tiga jenis:

- 1). perdata;
- 2). pidana; dan
- 3). administrasi⁹.

Tanggung jawab hukum perdata karena subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Jika subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya dapat digugat atau dimintakan pertanggung jawaban perdata dengan melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan. Tanggung jawab hukum pidana pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana karena melakukan perbuatan pidana. Tanggung jawab hukum administrasi merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi¹⁰.

Wright mengembangkan teori tanggung jawab, yang disebut dengan *interactive justice* (keadilan interaktif). *Interactive justice* merupakan teori yang berbicara tentang: “Kebebasan negatif seseorang kepada orang lain dalam hubungan interaksinya satu sama lain. Esensi dari *interactive justice* adalah adanya kompensasi sebagai perangkat yang melindungi setiap orang dari interaksi yang merugikan (*harmfull interaction*), yang umumnya diterapkan dalam perbuatan hukum (*tort law*), hukum kontrak dan hukum pidana. Menurut

⁸ Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, hlm 1360.

⁹ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm 208.

¹⁰ *Ibid*.



Wright, limitasi pertanggung jawaban hukum perdata ditentukan dari ada atau tidaknya suatu standar objektif tertentu (*specified standard of conduct*) untuk menjadi dasar penilaian yang terdiri dari (1) *no worse off limitation* (tidak lebih buruk batasan), (2) *superseding cause limitation* (menggantikan penyebab keterbatasan), dan (3) *risk play out limitation* (resiko bermain keluar batasan).

Munculnya tanggung jawab dibidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1346 KUH Perdata¹¹.

Menurut Hans Kelsen pertanggung jawaban dapat dibagi 4 (empat) macam, yaitu:

- a. pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya

¹¹ Wright dalam Salim HS & Erlies Septinana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.208-213.



karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya.

c. sengaja dan tidak diperkirakan (kealpaan)¹².

Sesuai dengan rumusan masalah kedua tentang tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap, Notaris mempunyai tanggung jawab hukum secara perdata berkenaan dengan profesi dan jabatannya. Jika terjadi suatu kondisi sertipikat yang dititipkan kepada notaris terjadi kerusakan ataupun kehilangan, maka notaris berkewajiban untuk mengganti sertipikat tersebut dengan tata cara yang harus dilakukan sebagai berikut:

Pemilik sertipikat mengajukan surat permohonan sertipikat pengganti, dengan melampitkan:

1. Surat laporan kehilangan sertipikat tersebut dari polisi setempat, untuk mengajukan laporan hilang, pemohon harus membawa:¹³
 - a. copy sertipikat hilang tersebut.
 - b. Surat keterangan lurah setempat yang menerangkan bahwa memang benar ada tanah yang tertera dalam copy sertipikat tanah tersebut dan beralokasi di kelurahan itu.

¹² Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm.57.

¹³ <http://irmadevita.com/2007/sertifikat-tanah-hilang/>, diakses 11 Juli 2018.



2. Bukti pengumuman sertipikat hilang dalam surat kabar sebanyak 2x2 bulan.
3. Bukti pengumuman sertipikat hilang dalam lembaran berita Negara Republik Indonesia sebanyak 2x2 bulan
4. Foto copy KTP pemohon yang dilegalisir
5. Bukti Kewarganegaraan Republik Indonesia (WNRI).
6. Bukti pembayaran lunas PBB tahun terakhir.
7. Aspek penatagunaan tanah jika terjadi perubahan penggunaan tanah.

Untuk menerbitkan sertipikat pengganti, biasanya Kantor Pertanahan akan melakukan peninjauan lokasi dan melakukan pengukuran ulang untuk memastikan bahwa keadaan tanah tersebut masih seperti yang tertera dalam buku tanah dan copy sertipikat dari pemohon. setelah dilakukan pengukuran, proses penerbitan sertipikat akan dilanjutkan. Apabila semua proses berjalan dengan normal, dalam arti tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan atau gugatan, maka sertipikat pengganti akan terbit dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah permohonan.

Berkaitan dengan kedudukan Notaris selaku pejabat umum, kriteria pejabat umum berdasarkan Undang-Undang, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1868 BW, yang berbunyi: “Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya”. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan



keberadaan pejabat umum yang disertai tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris¹⁴. Aturan hukum sebagaimana tersebut yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga termasuk kualifikasi pejabat umum. Pasal 1868 BW secara implisit memuat perintah kepada pembuat Undang-Undang yang mengatur perihal tentang pejabat umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya, jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta autentik.

Jika dilihat dari pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan pejabat umum hanya terdapat pada UUJN, sebagai implementasi dari Pasal 1868 BW, telah menunjuk Notaris selaku pejabat umum. Penjabaran kewenangan Notaris selaku pejabat umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi: “Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta- akta atau tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh

¹⁴ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm 27.



Undang-Undang.” A. G. Lubbers menerangkan mengenai pekerjaan Notaris menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

- a. autentik berarti bahwa keaslian dan ketepatan tulisan-tulisan itu adalah pasti;
- b. seorang Notaris tidak hanya menangani ketentuan-ketentuan PJJN (mengenai cara membuat dan membentuk suatu akta), ia menangani keseluruhan Hukum Perdata, yaitu hukum yang khas mengatur hubungan antara orang-orang sipil;
- c. seorang Notaris harus mendengar lebih lama dan memberi nasehat sependek dan seringkas mungkin.¹⁵

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu, atribusi, delegasi, dan mandat¹⁶. Atribusi, kewenangan dilakukan bilamana Undang-Undang (dalam arti materiil) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu. Delegasi, pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang, kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri. Mandat, pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya¹⁷.

Adapun pendapat beberapa Notaris yang menyimpulkan bahwa:

¹⁵ A.G. Lubbers dalam Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm, 461.

¹⁶ H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.102.

¹⁷ *Ibid*, hlm, 104.



- klausul pengimanan sertipikat yang tertera dan tercantum dalam akta perikatan jual beli bertahap merupakan bagian dari tugas dan fungsi seorang notaris untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat dalam akta perjanjian pengikatan jual beli bertahap tersebut.
- Kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak harus nyata dirasakan sedemikian rupa, sehingga bagi para pihak merasa terlindungi hak-hak dan kewajiban-kewajibannya didalam akta perjanjian pengikatan jual beli bertahap, untuk menjaga jikalau nantinya ada permasalahan hukum yang mungkin timbul.

3.2.2. Progresivitas Hukum

Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum dan tidak didasarkan atas kekuasaan. Hukum harus dijadikan panglima dalam menjalankan roda kehidupan berbangsa dan bernegara. Disamping kepastian dan keadilan hukum juga berfungsi untuk kesejahteraan hidup manusia. Sehingga boleh dikatakan bahwa ber hukum adalah sebagai medan dan perjuangan manusia dalam konteks mencari kebahagiaan hidup.¹⁸

Satjipto Rahardjo mengatakan :

“Baik faktor; peranan manusia, maupun masyarakat, ditampilkan kedepan, sehingga hukum lebih tampil sebagai medan pergulatan dan

¹⁸ Sabian Usman, *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2009, hlm 1.



perjuangan manusia. Hukum dan bekerjanya hukum seyogianya dilihat dalam konteks hukum itu sendiri. Hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri, melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia”¹⁹.

Namun didalam realita kehidupan masyarakat, hukum mengalami sebuah permasalahan krusial yang mengaburkan makna dari hukum tersebut. Hukum dijadikan alat untuk melindungi kepentingan-kepentingan tertentu dan hukum dijadikan sebuah alat untuk melegalkan tindakantindakan yang menistakan nilai-nilai keadilan ditengah-tengah masyarakat. Hukum hanya dijadikan alat dan bukan tujuan. Hukum dan keadilan merupakan dua buah sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan, hukum bertujuan untuk mewujudkan keadilan dan keadilan tanpa hukum ibarat macan ompong. Namun untuk mendapatkan keadilan maka pencari keadilan harus melalui prosedur-prosedur yang tidak adil. Sehingga hukum menjadi momok yang menakutkan bagi masyarakat, hukum bukan lagi untuk membahagiakan masyarakat tetapi malah menyengsarakan masyarakat. Hukum gagal memberikan keadilan ditengah masyarakat. Supremasi hukum yang selama ini didengungkan hanyalah sebagai tanda (*sign*) tanpa makna. Teks-teks hukum hanya permainan bahasa (*language of game*) yang cenderung menipu dan mengecewakan. Salah satu penyebab kemandegan yang terjadi didalam dunia hukum adalah karena masih terjerembab kepada paradigma tunggal positivisme yang sudah tidak fungsional lagi sebagai analisis dan kontrol yang bersejalan dengan tabel hidup

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Biarkan Hukum Mengalir* (Catatan Kritis Tentang Pergulatan Manusia dan Hukum), Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2007, hlm ix.



karakteristik manusia yang senyatanya pada konteks dinamis dan multi kepentingan baik pada proses maupun pada peristiwa hukumnya²⁰. Sehingga hukum hanya dipahami dalam artian yang sangat sempit, yakni hanya dimaknai sebatas undang-undang, sedangkan nilai-nilai diluar undang-undang tidak dimaknai sebagai sebuah hukum. Dalam sejarah Negara Republik Indonesia telah terjadi perubahan-perubahan politik secara bergantian (berdasarkan periode sistem politik) antara konfigurasi politik yang demokratis dan konfigurasi politik yang otoriter. Sejalan dengan perubahan-perubahan konfigurasi politik itu, karakter produk hukum juga berubah. Pada saat konfigurasi politik tampil secara demokratis, maka produk-produk hukum yang dilahirkannya berkarakter responsive, sebaliknya ketika konfigurasi politik tampil secara otoriter, hukum-hukum yang dilahirkannya berkarakter ortodoks²¹.

3.2.3. Perlindungan Notaris Dalam Akta PPJB (Kekuatan Isi Akta PPJB)

Suatu akta tetap menjadi akta autentik sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh pejabat umum, baik Notaris maupun PPAT dengan diperoleh berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, yang demikian menurut pendapat penulis tidak akan ada perbedaan dalam hal kekuatan hukum antara Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bertahap yang dibuat oleh Notaris maupun Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Hal yang menjadi tolak ukur untuk mengetahui kekuatan hukum suatu akta

²⁰ Sabian Usman, *Op.Cit*, hlm 219.

²¹ Mahfud MD, 2009, *Politik Hukum di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm 373.



terutama Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menurut penulis bukan hanya oleh siapa akta dibuat tetapi apakah suatu akta sudah dibuat sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, dan seharusnya ada perlindungan khusus terhadap notaris selaku pejabat umum pada akta PPJB khususnya, sehingga apabila suatu perikatan jual beli bertahap sudah dibuat berdasarkan prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka tetap akan mempunyai derajat sebagai akta autentik. Keberadaan akta autentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum bukan berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang mempersoalkan apakah akta itu autentik atau tidak autentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari pejabat umum²². Dalam hal ini perlindungan Notaris hanya bisa dituangkan dalam isi daripada akta PPJB yang dibuat oleh Notaris dengan dan dihadapan para penghadap dengan klausula-klausula tertentu.

²² Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.28.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

1. Pada suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta notaris

Notaris berperan dalam melakukan pengikatan akad. Oleh karena itu, di dalam pelaksanaan tugas-tugasnya, yakni di dalam pembuatan akta perjanjian termasuk akta perjanjian pengikatan jual beli, seorang Notaris harus selalu melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagai upaya pencegahan terjadinya kefatalan terkait penitipan sertipikat yang dipercayakan oleh para pihak kepada notaris agar menjaganya sampai jatuh tempo pelunasan jual beli tanah, berdasarkan kode etik yang berkaitan dengan tanggung jawab baik secara perdata, administrasi, kode etik notaris dan hukum pidana.

2. Terkait kesimpulan mengenai tanggungjawab pada kewenangan

atribusi Notaris dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan akta perikatan jual beli bertahap sesuai tugas dan fungsinya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap terdapat norma kosong pada

Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.



4.2. Saran

1. Agar tercapainya kepastian dan perlindungan hukum, penerapan prinsip kehati-hatian harus berjalan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dalam tanggungjawab seorang Notaris, apabila terjalin hubungan yang baik, saling pengertian antara Notaris dan para pihak, pelanggaran hukum dapat dihindari. Notaris juga diharapkan agar menjaganya sampai jatuh tempo pelunasan pada perjanjian perikatan jual beli tanah tersebut sebagai pejabat umum yang dipercaya oleh para pihak, berdasarkan kode etik yang berkaitan dengan tanggungjawab baik secara perdata, admintrasi, kode etik, dan hukum pidana.
2. Seorang Notaris dan para pihak agar terhindarkan dari segala resiko baik berupa sanksi maupun pembatalan akta otentik maka dalam proses pembuatan akta otentik dihadapan Notaris, maka Notaris dan para pihak harus melaksanakan prinsip kehati-hatian dengan cara lebih teliti dan memiliki itikad baik dalam pembuatan akta otentik serta mematuhi ketentuan hukum yang berlaku dan berlandaskan pada moral dan etika.



DAFTAR PUSTAKA

- A.G. Lubbers dalam Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013.
- Ahda Budiansyah, *Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*, Jurnal IUS Vol IV Nomor 1 April 2016.
- Bronislaw Malinowski dalam buku Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Kedelapan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2006.
- Dahlan, *Problematika Keadilan Dalam Penerapan Pidana Terhadap Penyalahgunaan Narkotika*, Deepublish : Sleman, 2017.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014.
- Frans Magnis Suseno, *Etika Dasar*, Kanikus, Yogyakarta, 2006.
- Frans Magnis Suseno, *Etika Politik Prinsip Moral Dasar Hukum Kenegaraan moderent*, PT Gramedia Pustaka Utama : Jakarta, 2016.
- Ida Bagus Ascharya Prabawa, *Guide to Invest In Property*, Pencetakan PT Gramedia : Jakarta, 2016.
- Jimly Asshiddiqie, Ali Syafa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press : Jakarta, 2006.
- Joko Salim, *108 Tanya Jawab Investasi & Bisnis Properti*, Visimedia : Jakarta, 2011.
- Kelsen Hans, *General Theory Of Law and State*, Russell & Russell : New York, 1961.
- H. Budi Untung, *Visi Global Notaris*, Andi, Yogyakarta, 2002.
- H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, , Refika Aditama : Bandung, 2010.
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir tematik terhadap UU No 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata & Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama : Bandung, 2009.



Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara)*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987.

Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta, 2012.

Hardi Munte, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Puspantara, 2017.

Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016.

Joko Salim, *108 Tanya Jawab Investasi & Bisnis Properti*, Visimedia : Jakarta, 2011.

Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peraihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.

Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing : Yogyakarta, 1995.

Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal Dalam Prespektif Hak Kekayaan Intelektual*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010.

Marlon Gustia, *Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Ius, Vol IV Nomor 1 April 2016.

Moh. Mahfud MD, *Penegakan Hukum dan Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*, Bahan pada Acara Seminar Nasional "Saatnya Hati Nurani Bicara" yang diselenggarakan oleh DPP Partai HANURA. Mahkamah Konstitusi Jakarta, 8 Januari 2009.

Paulus E. Loutulung, *Beberapa Sistem tentang Kontrol Segi Hukum terhadap Pemerintah*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

Sabian Usman, *Dasar-Dasar Sosiologi Hukum*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2009.



Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung; PT. Citra Aditya Bakti, 2000. Sedangkan menurut Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987. Menyatakan perlindungan hukum bagi rakyat merupakan bentuk tindakan pidana Pemerintah yang sifatnya preventif dan represif.

Shidarta, *Reformasi Peradilan dan Tanggungjawab Negara, Bunga Rampai Komisi Yudisial, Putusan Hakim: Antara Keadilan, Kepastian Hukum, dan kemanfaatan*, Komisi Yudisial Republik Indonesia, Jakarta, 2010.

Suhrawadi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Theo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius : Yogyakarta, 1995.

Wilmacht Theorie dari Bernhard Winscheid dalam buku Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum, Cetakan Kedelapan*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2006.

Wright dalam Salim HS & Erlies Septinana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Undang-Undang

Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Jurnal

Fredy Bagus Kusumaning Yandi, *Kewenangan dan Kewajiban Karangan Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum Berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 30 Tahun 2004 dan Kode Etik Notaris*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, 2015, www.jurnal.fhunla.ac.id/index.php/WP/article/viewFile/74/69, diakses 18 Maret 2018.



Internet

Biro Humas dan HLN. Hasbullah, *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*,
www.wawasanhukum.blogspot.com, diakses 10 Maret 2018.

<http://irmadevita.com/2007/sertifikat-tanah-hilang/>, diakses 11 Juli 2018.

<https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses 12 Maret 2018.

Jaka Mulyata, *Keadilan Kepastian, dan Akibat Hukum Putusan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia Nomor : 100/PUU-X/2012 Tentang Judicial Review Pasal 96 Undang-undang Nomor : 13 tahun 2003 Tentang Ketenagakerjaan*, 28/10/2015

<https://digilib.uns.ac.id/dokumen/download/48396/MTg4NTUx/Kaadilan-Kepastian-dan-Akibat-Hukum-Putusan-Mahkamah-Konstitusi-Republik-Indonesia-Nomor-100PUU-X2012-Tentang-Judicial-Review-Pasal-96-Undang-Undang-Nomor-13-Tahun-2003-Tentang-Ketenagakerjaan-abstrak.pdf>, Diakses 3 Maret 2018.