

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS HILANGNYA
MINUTA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
YANG DISIMPAN OLEH NOTARIS DAN SALINAN YANG DISIMPAN
PEMBELI AKIBAT BENCANA ALAM TSUNAMI**

TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan



TAUFIK JAN LATAMU

166010200111099

KEMENTRIAN RISET TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

UNIVERSITAS BRAWIJAYA

MALANG

2018

TESIS

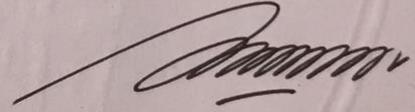
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS HILANGNYA MINUTA
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DISIMPAN OLEH
NOTARIS DAN SALINAN YANG DISIMPAN PEMBELI AKIBAT BENCANA
ALAM TSUNAMI**

Oleh :
TAUFIK JAN LATAMU
Nim : 166010200111099

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 6 Agustus 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama

Pembimbing Kedua



Prof. Dr. A. Rachmad Budiono, S.H. M.H.
Ketua

Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum..
Anggota

Malang,

**Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,**

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001



Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002

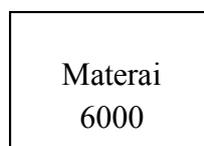
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam Naskah Tesis ini tidak terdapat Karya Ilmiah yang pernah di ajukan 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 secara tertulis dikutip dalam naskah ini disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila didalam 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 dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Malang,

Mahasiswa



Nama : TAUFIK JAN LATAMU

NIM : 166010200111099

PS : MAGISTER KENOTARIATAN

Taufik J. Latamu, 2018, **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS HILANGNYA MINUTA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DISIMPAN OLEH NOTARIS DAN SALINAN YANG DISIMPAN PEMBELI AKIBAT BENCANA ALAM TSUNAMI** (Di bawah bimbingan Prof. Dr. Abdul R Budiono, S.H., M.M, Dr. Imam Koeswahyono, S.H.,M.Hum).

RINGKASAN

Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris. Namun terjadi permasalahan mengenai adanya kekosongan hukum, dimana tidak adanya peraturan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pembeli apabila minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disimpan oleh notaris hilang karena bencana alam tsunami. Tujuan penelitian yaitu: Menganalisis dan menguraikan perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami.

Penelitian tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, dengan menggunakan Pendekatan Perundang-undangan, Konseptual, dan Pendekatan kasus. Jenis Bahan hukum meliputi: a) Bahan hukum primer yaitu Ketentuan Perundang-undangan yang terkait dengan penelitian yang penulis teliti, b) Bahan Hukum Sekunder yaitu: Buku-buku hasil karya ilmiah, hasil-hasil penelitian, dan artikel-artikel yang berkaitan dengan penelitian yang diteliti. Teori yang dipakai adalah a) Teori perlindungan hukum privat dan teori overmacth/force majeure

Hasil penelitian menunjukkan Bahwa UUJN belum dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami. Namun pembeli bisa melakukan upaya diluar dari ketentuan yang diatur dalam UUJN sebagai bentuk perlindungan hukum dengan melakukan pengajuan untuk mendapatkan Penegasan Tertulis Dari Notaris mengenai perjanjian pengikatan jual beli Atas Tanah yang pernah dibuat berdasarkan kwitansi jual beli sebagai alat bukti transaksi dan itikad baik pihak penjual, Penegasan Tertulis dari Notaris mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah berdasarkan Bukti Repertorium Dari Majelis Pengawas Daerah (MPD), dan Mengajukan Permohonan/Gugatan ke Pengadilan sehingga pihak pembeli bisa terlindungi secara hukum.

Dari hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa UUJN belum dapat memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. disarankan Pemerintah perlu untuk membentuk aturan baru, atau menambah regulasi yang ada sebagai bentuk antisipasi atas hilangnya Minuta Akta yang disimpan Notaris dikarenakan suatu bencana alam besar seperti tsunami.

Taufik J. Latamu, 2018, **Legal Protection for Protective Buyers over the Loss of Minutes of deed of Sale and Purchase Agreement kept by a Notary Public and Copy kept by a Prospective Buyer due to Tsunami**, (Prof. Dr. Abdul R. Budiono, S.H., M.M, Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum)

SUMMARY

Notarial protocol consists of files of documents as a state archives that have to be kept by a Notary Public. However, there is still no regulation that regulates the legal protection for a prospective buyer when the minutes of deed kept by a Notary Public is gone due to Tsunami. This research is aimed to analyse and elaborate the legal protection for a prospective buyer regarding the lost minutes of deed of sale and purchase agreement kept by a notary and the copy kept by the buyer, all of which was caused by the Tsunami.

Normative juridical method was employed in this research along with statute, conceptual, and case approaches. The legal materials observed comprised: a) primary legal material involving laws relevant to the issue observed, b) secondary law comprising books of scientific research, research results, and articles related to the issue observed. c) Tertiary legal material that consisted of legal dictionary and Indonesian dictionary.

The research result concludes that Law on Notarial Post (further stated as UUJN) has not provided any legal protection for prospective buyer regarding the lost minutes of deed of sale and purchase agreement kept by a Notary Public and the copy by the buyer as the documents were swept away by Tsunami. There is still alternative solution regarding the lost minutes of deeds that can be proposed not based on the regulation in UUJN. The procedure of the proposal includes the proposal to obtain a written statement from the Notary Public concerning the lost land sale and purchase agreement once made and accompanied by receipt as a proof of transaction and the good faith of the seller, the written statement from a Notary Public regarding the land sale and purchase agreement according to the proof of Repertory from Regional Supervisory Panel, and Court Decision, leading to more optimal legal protection.

It is concluded that UUJN is not capable of providing legal protection for the buyer regarding the lost minutes of deed of sale and purchase agreement. It is essential for the Government to make a new regulation or to add a regulation to anticipate the case of the lost minutes of deed kept by a Notary Public, which was caused by Tsunami.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh, Syukur Alhamdulillah, segala Hormat, Puji, dan Syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'Ala, serta Baginda Nabi Muhammad Shallallahu 'Alaihi Wa Sallam, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS HILANGNYA MINUTA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DISIMPAN OLEH NOTARIS DAN SALINAN YANG DISIMPAN PEMBELI AKIBAT BENCANA ALAM TSUNAMI

Penulisan Tesis ini merupakan bagian dan syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang. Penulisan tesis ini dapat terselesaikan dengan Doa, dukungan, dan segala perhatian yang diberikan Ayah **Drs. Harun Latamu** dan Ibu **Dra. Adriana Kaseger** penulis, yang sangat penulis Hormati, Kasih, dan Muliakan. Terimakasih atas segala perhatian yang diberikan, InsyaAllah Ayah dan Ibu selalu diberikan Kesehatan, umur panjang, dan selalu dilindungi dimanapun Ayah dan Ibu berada dalam aktifitas keseharian. Juga penulis mengucapkan terimakasih Kepada Pacar tercinta **Firliyanti Kaluku SE** yang selalu mendoakan, dan mendukung proses penulisan Karya Ilmiah ini. Serta kepada Oma tercinta **Tutin Kaseger**, Kakak **dr. Fitri Olga Latamu**, Adik **dr. Fatmawati Latamu**, pada kesempatan ini juga penulis tidak lupa mengucapkan rasa terima kasih kepada yang terhormat:

1. **Prof. Dr. Ir. Nuhfil Hanani A.R., M.S** Selaku Rektor Universitas Brawijaya
2. **Dr. Rachmad Syafa'at, S.H., M.Si** Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya
3. **Prof. Dr. Abdul Rachmat Budiono. S.H. M.H,** Selaku Ketua Program Studi Doktoral, dan juga selaku Pembimbing Utama Penulis. Yang selalu menyediakan waktu dan memberikan bimbingan serta arahan dalam penulisan tesis ini sampai selesai

4. **Dr. Imam Koeswahyono S.H., M.hum** Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, dan juga selaku Pembimbing kedua Penulis. Yang selalu menyediakan waktu dan memberikan bimbingan serta arahan dalam penulisan tesis ini sampai selesai
5. Seluruh **Dosen/Tenaga Pengajar** Pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan ilmu selama penulis menempuh perkuliahan
6. Seluruh **Pimpinan dan Staf** Pegawai Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah memberikan pelayanan administrasi dalam menunjang penyelesaian perkuliahan.
7. Keluarga Besar **Forum Komunikasi Mahasiswa/i Sulawesi Utara di Malang** (Formas Malang)
8. Keluarga Besar **Ikatan Mahasiswa/i Kenotariatan Kawanua Brawijaya (IMKKB)**
9. Teman-teman **Kelas C Angkatan 2016 Program Studi Magister Kenotariatan**
10. Keluarga Serumah “*Greenland Tidar E7*” terimakasih atas kebersamaan selama menempuh Perkuliahan sejak tahun 2016 (**Alsa Dwi Chayadi SH**)
11. Tim “*C.23*” tersayang yang selalu saling mendukung dan mendoakan satu sama lain. Terimakasih atas kebersamaan, persahabatan, dukungan, dan perhatian yang tercipta sejak sama-sama menempuh proses perkuliahan di Kota Malang. (**Andreas. Sugara S.H, Ben Nazario Fridel S.H, Agus Triono S.H, Andry Romdhoni, S.H, Yoga Prabawa, S.H, Alsa Dwi Chayadi S.H**)
12. Sahabat – sahabat penulis selama menempuh perkuliahan kenotariatan di Malang (**Zul Vical Mokoginta, S.H, Irwandy Samad, S.H, Alsa Thalib, S.H, Taufik Latamu, S.H, Jhorgy Bahar, S.H, Aldy Manueke, S.H, Kevin Ronoko S.H**)
13. Terima Kasih kepada Dosen pengajar dari penulis **Dr. Sri Endang Kawuryan SH. M.Hum**, yang telah sangat ikhlas membantu penulis untuk memberikan saran dan masukan yang sangat berarti.

Penulis juga memohon maaf yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak jika selama proses perkuliahan dan penulisan tesis ini ada tingkah laku penulis baik sengaja maupun tidak disengaja telah melakukan kesalahan-kesalahan yang dibuat.

Kiranya Allah Subhanahu Wa Ta'Ala selalu melimpahkan rahmat dan kasih sayangNYA kepada kita semua, Wassalammu'alaikum Warahmatullah Wabarakatuh.

Malang,

Taufik Jan Latamu

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	iii
HALAMAN RINGKASAN.....	iv
HALAMAN <i>SUMMARY</i>	v
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	vi
HALAMAN DAFTAR ISI.....	vii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penulisan.....	10
1.4. Manfaat Penelitian.....	11
1.5. Orisinalitas.....	12
1.6. Kerangka Teoritik.....	15
1.6.1. Teori Perlindungan Hukum Privat.....	15
1.6.2. Teori Overmacht/Force Majeure.....	16
1.7. Definisi Konseptual.....	19
1.8. Design Penelitian.....	21
1.9. Metode Penelitian.....	23
1.9.1. Jenis Penelitian.....	23
1.9.2. Pendekatan Penelitian.....	23
1.9.3. Sumber Bahan Hukum.....	24

1.9.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	25
1.9.5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	25
1.10. Sistematika Penulisan.....	26
BAB II. KAJIAN UMUM TENTANG <i>FORCE MAJEURE</i> (keadaan memaksa) DI INDONESIA, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, ARSIP	29
2.1. Kajian Umum Tentang <i>Force Majeure</i> (keadaan memaksa) di Indonesia.....	29
2.2. Kajian Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	33
2.3. Kajian Umum Tentang Arsip.....	51
BAB III. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	67
Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Hilangnya Minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Disimpan Oleh Notaris Dan Salinan Yang Disimpan Pembeli Akibat Bencana Alam Tsunami	
1. Tanggungjawab Notaris Atas Hilangnya Minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Disimpan Oleh Notaris Dan Salinan Yang Disimpan Pembeli Akibat Bencana Alam Tsunami ditinjau dari Undang-Undang Jabatan Notaris.....	67
2. Analisis Pengaturan <i>Overmacht/Force majeure</i> dalam kaitan perihal hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli tanah.....	77
3. Analisis Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Akta Dan Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Hilang Akibat Bencana Alam Tsunami.....	81

BAB IV. PENUTUP

4.1. Kesimpulan..... 91

4.2. Saran..... 91

DAFTAR PUSTAKA..... 93

102

102

102

104

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang masalah

Hubungan antara individu yang merupakan subjek hukum ataupun badan hukum merupakan suatu hubungan hukum yang dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum. Salah satu bentuk dari perbuatan hukum tersebut adalah perjanjian. Perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas dalam artian untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas menentukan bentuknya, bebas menentukan syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya. Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) menyatakan, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 KUHPerdata mengandung suatu asas, yaitu kebebasan berkontrak.

Salah satu peralihan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah Jual beli, Jual beli dilakukan dengan suatu perjanjian atau yang biasa dikenal dengan nama perjanjian jual beli. Pada Pasal 1458 KUHPerdata menyatakan “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

¹ Tentunya dalam jual beli ini seseorang harus mematuhi 4 (syarat) yang berlaku sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata.

¹ Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Agraria dan Undang-undang Perkawinan*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 366.

Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat dengan obyek jual beli hak atas tanah dilakukan dengan suatu perjanjian. Hal tersebut lebih memberikan kepastian hukum karena hak atas tanah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanah juga memiliki objek perjanjian yang khusus. Apabila ada persyaratan dalam Jual Beli hak atas tanah yang belum dipenuhi maka penandatanganan para pihak terhadap Akta Jual Beli hak atas tanah belum dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keadaan yang seperti ini tentu tidak menguntungkan atau bahkan dapat merugikan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Keadaan tersebut membuat pihak penjual harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar persyaratan tersebut dapat terpenuhi. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk kelancaran tertib administrasi pertanahan, maka ditemukan suatu inovasi hukum yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, meskipun isinya mengenai jual beli namun formatnya hanya sebatas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan notaris. Akta tersebut dibuat Notaris seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian.² Kewenangan yang dimiliki notaris tersebut sebatas yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia

² Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, RefikaAditama, Bandung, 2008, hlm. 77-78

Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dimuat dalam Lembar Negara Republik Indonesia tahun 2004 nomor 117, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4432 tahun 2004.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut merupakan pengikatan awal saja antara pembeli dan penjual untuk menunggu syarat yang belum terlaksana, dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pembeli biasanya hanya membayar sebagian dari nominal harga keseluruhan transaksi. Oleh karena itu penting sekali bagi pembeli untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris agar disimpan dalam bentuk minuta. Tujuan disimpannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli di notaris agar suatu saat apabila salinan akta pertama yang dipegang oleh pembeli hilang maka pembeli dapat meminta salinan kedua/ketiga di Notaris seperti kewajiban yang ada di Undang-undang no 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang dimuat dalam Lembar Negara Republik Indonesia tahun 2004 nomor 117, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4432 tahun 2004 Pasal 16 ayat (1) poin c :

“Mengeluarkan Grosse akta, Salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta”³ dari ketentuan tersebut dapat dilihat sewaktu-waktu jika memang diperlukan akan hal-hal tersebut notaris wajib memberikan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta untuk kepentingan para pihak. Grosse akta yang dikeluarkan berdasarkan ketentuan tersebut sebagaimana

³ *Undang-undang no 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*

dalam penjelasan pasal 16 ayat (1) point c adalah grosse pertama, sedang berikutnya hanya dikeluarkan atas perintah pengadilan.

Berdasarkan UUJN minuta akta dibuat dan dipersiapkan oleh notaris yang nantinya minuta akta tersebut menjadi dokumen/arsip negara yang harus dirawat dan disimpan baik – baik agar tidak sampai hilang. Pengertian dari minuta akta juga tercantum dalam Pasal 1 angka 8 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 berbunyi :⁴“ Minuta akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris”.

Pada dasarnya menyimpan minuta akta itu adalah kewajiban Notaris, sehingga Notaris seharusnya menyimpan sendiri Protokol Notaris (yang berisi minuta akta). Ini karena Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris (Pasal 1 angka 13 UU Jabatan Notaris). Meskipun notaris mentaati pasal tersebut terdapat faktor-faktor yang menyebabkan hilangnya minuta akta yaitu faktor bencana alam.

Bencana alam merupakan bentuk dari *force majeure* (keadaan memaksa), bencana alam merupakan suatu keadaan alam yang tidak terduga yang menyebabkan hilangnya minuta akta notaris yang juga merupakan bagian dari protokol notaris, maka kejadian ini bukan kesengajaan dan di luar jangkauan nalar dari notaris yang bersangkutan

⁴ Pasal 1 angka 8, Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

sehingga notaris yang terkena bencana alam tersebut tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya terhadap minuta akta yang hilang tersebut sebab bencana yang timbul akibat faktor alam seperti tsunami contohnya.

Bencana alam tsunami yang diawali dengan terjadinya gempa di provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (NAD), khususnya Kota Banda Aceh yang terjadi pada hari minggu tanggal 26 Desember 2004, pukul 07.50 WIB telah menghancurkan sepertiga wilayah kota Banda Aceh. Musibah gempa bumi yang berskala sangat kuat yaitu 8,9 skala richter telah terjadi di Samudera Hindia di lepas pantai barat luar pulau sumatera. Gempa yang kemudian menyebabkan gelombang tsunami ini telah memporak-porandakan sebagian besar wilayah Aceh dan Nias di wilayah Indonesia, sebagian besar wilayah thailand, Sri langka, Maladewa (Maldives), Bangladesh, Burma, bahkan sampai ke pantai somalia di Afrika timur.⁵

Menurut informasi Media Center Posko Utama Satkorlak PBB Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam sampai dengan tanggal 9 Maret 2005, jumlah jenazah yang telah dievakuasi mencapai 125.825 jiwa, sedangkan jumlah orang yang hilang diperkirakan mencapai 94.246 orang.⁶

Pasal 1 butir ke 13 dalam UUJN menerangkan bahwa Notaris mempunyai kewajiban untuk menyimpan dan memelihara dokumen-

⁵ *Buku Utama Rencana Induk Rehabilitasi dan Rekonstruksi Wilayah dan Kehidupan Masyarakat Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Propinsi Sumatera Utara*, Hal. 1

⁶ Agus Budi Wibowo dan Rusdi Sufi, *Kisah di Balik Peristiwa Gempa dan Tsunami 26 Desember 2004 di Aceh*, Dinas Pariwisata Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, 2005, Hal. 32

dokumen yang berhubungan dengan notaris namun bencana alam tsunami merupakan suatu keadaan alam yang tidak terduga yang menyebabkan hilangnya minuta akta notaris yang juga merupakan bagian dari protokol notaris, maka kejadian ini bukan kesengajaan dan di luar jangkauan nalar dari notaris yang bersangkutan. Meskipun notaris tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya terhadap minuta akta yang hilang tersebut akibat bencana alam, tetapi notaris mempunyai tanggung jawab moral untuk segera melaporkan mengenai telah terjadinya bencana alam yang mengakibatkan rusaknya kantor notaris termasuk hilangnya dokumen-dokumen notaris kepada Kementerian Hukum dan Hak asasi Manusia Republik Indonesia.

Sedangkan untuk minuta akta yang hilang karena kesalahan atau kelalaian notaris sendiri, maka notaris yang bersangkutan akan diminta pertanggungjawaban, artinya berupa sanksi administratif, pidana, maupun perdata.⁷

Berdasarkan uraian mengenai bencana di aceh yang berdampak pada notaris di area bencana , berikut data” yang diperoleh Jumlah kantor Notaris yang terkena dampak bencana alam tsunami di Provinsi Aceh ada 13 kantor Notaris yaitu :⁸

⁷ Hasil wawancara dengan Cakmat Harahap, selaku Ketua Majelis Pengawas Daerah Banda Aceh, pada tanggal 10 Juni 2011, diakses di <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/30850> tanggal 22 feb 2018, pada tesis Dian Sutari Widiyani , *Pertanggungjawaban Notaris Atas Hilang Atau Rusaknya Minuta Akta Yang Disimpan Akibat Bencana Alam (Studi Kasus Tsunami Di Banda Aceh)*, 2011, Hal 28

⁸ Hasil wawancara Dian Sutari Widiyani dengan para notaris yang terkena bencana alam di Kota Banda Aceh pada tesis Dian Sutari Widiyani *Pertanggungjawaban Notaris Atas Hilang Atau Rusaknya Minuta Akta Yang Disimpan Akibat Bencana Alam (Studi Kasus Tsunami Di Banda Aceh)*, 2011, hal 28

Tabel 1
Data Nama Notaris yang Terkena Bencana Alam

No	Nama Notaris	Daerah Kerja
1.	M. Nizar Zainun, SH, SpN	Banda Aceh
2.	Marzuki, SH	Banda Aceh
3.	Munir, SH	Banda Aceh
4.	Sabaruddin Salam, SH, SpN	Banda Aceh
5.	Elly Safiana, SH	Banda Aceh
6.	T. Irwansyah, SH, SpN	Banda Aceh
7.	T. Abdurrahman, SH	Banda Aceh
8.	H. Nasrullah, SH	Banda Aceh
9.	Ali Gunawan Istio, SH	Banda Aceh
10.	Azhar, SH	Banda Aceh
11	Azhar Ibrahim, SH	Meulaboh
12	Cut Maisura, SH	Sigli
13	Fakhrurriza, SH	Sigli

Dari tabel diatas dapat diambil kesimpulan bahwa ini lah daftar notaris yang terkena dampak langsung dari bencana alam tsunami di Aceh Nangroe Darussalam

Berdasarkan data diatas maka jumlah notaris yang terkena dampak langsung bencana alam tsunami di Banda Aceh yaitu :⁹

⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Cakmat Harahap, selaku Ketua Majelis Pengawas Daerah pada tanggal 3 Juni 2011, diakses di <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/30850> tanggal 22 feb 2018 pada tesis Dian Sutari Widiyani , *Pertanggungjawaban Notaris Atas Hilang*

Tabel 2
Data Nama Notaris yang Terkena Dampak Langsung Bencana Alam di
Banda Aceh

No	Nama Notaris	Keberadaan Notaris	Keterangan
1.	M. Nizar Zainun, SH, SpN	Hilang	Kantor tidak mengalami kerusakan, minuta akta selamat
2.	Marzuki, SH	Hilang	Kantor tidak mengalami kerusakan, minuta akta selamat
3.	Munir, SH	Meninggal Dunia	Kantor rusak, minuta akta hilang
4.	Sabaruddin Salam, SH, SpN	Hidup	Kantor mengalami kerusakan parah, minuta akta hilang
5.	H. Nasrullah, SH	Hidup	Kantor mengalami kerusakan, minuta akta selamat
6.	T. Abdurrahman, SH	Hidup	Kantor mengalami kerusakan parah, minuta akta hilang
7.	T. Irwansyah	Hidup	Kantor tidak mengalami kerusakan yang parah, sebagian minuta akta rusak
8.	Azhar, SH	Hidup	Kantor tidak mengalami kerusakan yang parah, minuta akta selamat
9.	Ali Gunawan Istio, SH	Hidup	Kantor tidak mengalami kerusakan yang parah, minuta akta selamat
10.	Elly Safiana, SH	Hidup	Kantor tidak mengalami kerusakan yang parah

Notaris yang terkena bencana tsunami ini terbagi atas beberapa kriteria yaitu sebagai berikut :

1. Minuta akta notaris yang hilang, tetapi notaris selamat, hal ini terjadi pada notaris Sabaruddin Salam, Notaris T. Abdurrahman dan Notaris T. Irwansyah.
2. Minuta akta notaris hilang dan notaris meninggal, hal ini terjadi pada notaris Munir.
3. Minuta akta notaris selamat tetapi notaris hilang atau meninggal serta jenazahnya tidak dapat ditemukan hingga sekarang, hal ini terjadi pada Notaris M.Nizar Zainun dan Notaris Marzuki.

Berdasarkan uraian diatas terjadi permasalahan mengenai adanya kekosongan hukum, dimana tidak adanya peraturan yang mengatur tentang perlindungan hukum terhadap pembeli apabila minuta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disimpan oleh notaris hilang karena bencana alam tsunami, baik peraturan dan pencegahan sama sekali tidak di atur di UUJN maupun di peraturan perundang-undangan lainnya. Pengaturan mengenai minuta akta dan protokol notaris yang terdapat pada UUJN hanyalah sebatas pada pembuatan, penyimpanan dan penyerahan protokol notaris serta pengambilan minuta akta dan pemanggilan notaris (pasal 58-66 UUJN)

Selain itu terjadi permasalahan mengenai cara pembeli mendapat salinan kedua/ketiga apabila salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

atas tanah tersebut yang disimpan oleh pembeli hilang, karena pada keadaan bencana alam (*force majeure*) notaris dilepaskan dari pertanggungjawaban atas hilangnya minuta akta tersebut, mengingat kewenangan pembuatan salinan hanya dapat dilakukan oleh Notaris berdasarkan ketentuan pasal 16 UUJN.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas penulis tertarik melaksanakan penelitian dengan mengambil judul ***“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS HILANGNYA MINUTA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH YANG DISIMPAN OLEH NOTARIS DAN SALINAN YANG DISIMPAN PEMBELI AKIBAT BENCANA ALAM TSUNAMI”***.

1.2. Rumusan Masalah:

Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami?

1.3. Tujuan Penulisan:

Menganalisis dan menguraikan perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami.

1.4. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, yaitu :

Sebagai bahan kajian dan literatur yang memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan dalam bidang ilmu hukum secara umum dan secara khusus dalam hukum perjanjian tentang Perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, pembahasan dalam tesis ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi kalangan praktisi dan mahasiswa yang bergerak dan mempunyai minat dalam bidang hukum yang khusus dan beraktifitas dalam bidang dunia profesi Kenotariatan

1.5. Orisinalitas

NO	Nama Peneliti/Judul/Tahun	Persamaan	Perbedaan	Kontribusi	Kebaharuan
1.	Dian Sutari Widiyani/Pertanggungjawab an notaris atas hilang atau rusaknya minuta akta yang disimpan akibat bencana alam/2011	Sama-sama meneliti tentang hilangnya minuta akta yang disimpan akibat bencana alam	Dian Sutari Widiyani dalam penelitiannya meneliti mengenai pengaturan hukum mengenai keberadaan minuta akta notaris yang hilang atau rusak karena bencana alam dan mengenai tanggung jawab notaris atas hilang atau rusaknya minuta akta yang disimpan oleh notaris karena bencana alam	Menguraikan dan menjelaskan mengenai kajian pengaturan hukum mengenai keberadaan minuta akta notaris yang hilang atau rusak akibat bencana alam, dan tanggung jawab notaris atas hilang atau rusaknya minuta akta yang disimpan oleh notaris akibat bencana alam, serta tindakan yang dilakukan oleh notaris dalam menyelesaikan permasalahan atas hilang atau rusaknya minuta akta notaris karena bencana alam	Pada penelitian ini penulis tidak hanya mengkaji dari segi tanggungjawab Notaris, tapi juga mengkaji dari sisi pengaturan kearsipan sebagai dokumen Negara, juga mengenai upaya pihak pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum atas hilangnya minuta akta yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan oleh pembeli akibat bencana alam tsunami.
2.	Andi Sitti Wahidah/Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Yang Minutanya Musnah Akibat Kebakaran/2017	Sama sama meneliti tentang Perlindungan hukum terhadap pihak yang Minuta akta nya Hilang/Musnah akibat bencana alam	Andi Sitti Wahidah dalam penelitiannya meneliti tentang tanggung jawab notaris terhadap minuta akta dalam penyimpanan protokol notaris yang musnah akibat kebakaran dan upaya hukum yang dilakukan oleh notaris terhadap para pihak yang meminta salinan dari minuta akta	Menguraikan dan menjelaskan tentang sejauhmana tanggung jawab notaris terhadap akta-akta yang telah dibuat khususnya akta yang mengalami peristiwa kebakaran, serta upaya hukum yang dilakukan oleh notaris terhadap para pihak yang meminta salinan	Pada penelitian ini penulis tidak hanya mengkaji dari segi perlindungan hukum atas hilangnya akta secara umum, tetapi khusus mengenai Akta Pengikatan Jual beli yang dikaji dari segi tanggungjawab Notaris, ditinjau dari

			yang hilang, rusak dan musnah akibat kebakaran	dari minuta akta yang hilang, rusak dan musnah akibat kebakaran.	pengaturan kearsipan sebagai dokumen Negara, dan juga mengenai upaya pihak pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum atas hilangnya minuta akta yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan oleh pembeli akibat bencana alam tsunami
--	--	--	--	--	--

Berdasarkan tabel diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa penelitian terdahulu membahas kajian yang berbeda dengan penelitian yang diteliti penulis. Inti temuan sebagai perbedaan dalam penelitian ini adalah peneliti pertama dalam penelitian yang dianalisis adalah pengaturan hukum mengenai keberadaan minuta akta notaris yang hilang atau rusak karena bencana alam dan mengenai tanggung jawab notaris atas hilang atau rusaknya minuta akta yang disimpan oleh notaris karena bencana alam. Peneliti kedua permasalahan yang di analisis lebih menekankan kepada tanggung jawab notaris terhadap minuta akta dalam penyimpanan protokol notaris yang musnah akibat kebakaran dan upaya hukum yang dilakukan oleh notaris terhadap para pihak yang meminta salinan dari minuta akta yang hilang, rusak dan musnah akibat kebakaran. Dari kajian kedua peneliti sebelumnya dapat dilihat, mengenai keadaan bencana alam yang diteliti sebelumnya mengenai kebakaran, kemudian dari sisi akta penulis

sebelumnya mengkaji mengenai akta secara umum. Sedangkan penulis dalam penelitian yang dilakukan lebih menekankan secara khusus mengenai minuta akta perjanjian pengikatan jual beli, kemudian tanggungjawab notaris atas pelaksanaan jabatan, dan tanggungjawab notaris terhadap minuta akta, selain itu penulis dalam penelitian ini juga mengkaji upaya yang dapat dilakukan pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Adapun kebaharuan dalam penelitian penulis adalah tidak hanya mengkaji dari segi tanggungjawab Notaris, tapi juga mengkaji dari sisi pengaturan kearsipan sebagai dokumen Negara, juga mengenai upaya pihak pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum atas hilangnya minuta akta yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan oleh pembeli akibat bencana alam tsunami.

1.6. Kerangka Teoritik

1.6.1 Teori Perlindungan Hukum Privat

Pengertian Perlindungan Hukum Privat dalam masyarakat merupakan suatu saran untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antara antar anggota masyarakat yang satu dengan lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaidah. Hukum sebagai sekumpulan peraturan atau kaidah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa boleh dan tidak boleh dilakukan serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaidah. Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi

wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan negara yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya sehingga yang bersangkutan merasa aman.¹⁰

1.6.2 Teori Overmacht / Force Majeure

Force majeure/overmacht atau yang sering diterjemahkan sebagai “keadaan memaksa” atau keadaan “Kahar” merupakan keadaan dimana seorang debitor terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan atau peristiwa yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak, keadaan atau peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor, sementara si debitor tersebut tidak dalam keadaan beritikad buruk.

¹⁰ Sudikno Mertokusumo, 2014, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, hal. 49.

Kejadian-kejadian yang merupakan *force majeure* tersebut tidak pernah terduga oleh para pihak sebelumnya akan adanya peristiwa tersebut.

Dengan perkataan lain, bahwa peristiwa yang merupakan *force majeure* tersebut tidak termasuk kedalam asumsi *basic* dari para pihak ketika kontrak tersebut dibuat. Sungguhpun pasal 1244 dan pasal 1245 KUHperdata hanya mengatur masalah *force majeure* dalam hubungan dengan pergantian biaya rugi dan bunga saja, akan tetapi perumusan pasal-pasal ini dapat digunakan sebagai pedoman dalam mengartikan *Force majeure* pada umumnya.¹¹

Bentuk-bentuk *Force majeure* :

- a. *Force majeure* karena sebab-sebab yang tak terduga
- b. *Force majeure* karena keadaan memaksa
- c. *Force majeure* karena masing-masing perbuatan tersebut dilarang

Yang dimaksud bentuk-bentuk *force majeure* disini adalah yang terdapat dalam Kuhperdata. Akan tetapi bentuk-bentuk tersebut hanya mengatur secara khusus mengenai *Force majeure* dalam Proyek, dan hubungan debitor dan kreditur.

Klasifikasi *Force majeure* :

- a. *Force majeure* yang bersifat objektif ini terjadi atas benda yang merupakan objek kontrak tersebut. Artinya keadaan

¹¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, cet 19 , Intermedia, Jakarta, 2002, hal 27

benda tersebut sedemikian rupa sehingga tidak mungkin lagi dipenuhi prestasi sesuai kontrak, tanpa adanya unsur kesalahan dari pihak debitor. Misalnya benda tersebut terbakar. Karena itu, pemenuhan prestasi sama sekali tidak mungkin dilakukan. Karena yang terkena adalah benda yang merupakan objek dan kontrak, maka *force majeure* seperti ini disebut juga dengan *physical impossibility*.

- b. *Force majeure* yang bersifat subjektif terjadi manakala *force majeure* tersebut terjadi bukan dalam hubungannya dengan objek dari kontrak yang bersangkutan, tetapi dalam hubungannya dengan perbuatan atau kemampuan debitor itu sendiri. Misalnya jika debitor sakit berat sehingga tidak mungkin berprestasi lagi.

Persyaratan agar bisa dikatakan *Force majeure* :

- a. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *Force Majeure* tersebut haruslah “tidak terduga” oleh para pihak.
- b. Peristiwa tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada pihak yang harus melaksanakan prestasi tersebut.
- c. Peristiwa yang menyebabkan terjadinya *Force majeure* tersebut diluar kesalahan para pihak.
- d. Tidak ada itikad buruk dari para pihak debitor.

Force majeure meliputi :

- a. Bencana alam : Banjir, Gempa, Kebakaran, Angin topan, Tsunami, dan lain lain sejenis.

- b. Keadaan Perang
- c. Hura Hara
- d. Kebijakan Pemerintah dalam bidang keuangan atau moneter dan ekonomi yang secara langsung mempengaruhi pelaksanaan pekerjaan.¹²

Teori Overmacht/Force Majeure dalam penulisan ini dinilai tepat digunakan sebagai pisau analisis untuk mengkaji mengenai hilangnya minuta akta pengikatan jual beli dapat dikatakan sebagai keadaan memaksa.

1.7. Definisi Konseptual

1. PPJB : Perjanjian pengikatan Jual Beli Menurut R. Subekti

adalah :

“Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”

Perjanjian pengikatan Jual Beli Menurut Herlien Budiono

adalah :

“Perjanjian Pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.”

¹² Rahmat. S. S. Soemadipraja, *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa/Force majeure)*, hal 13

Berdasarkan penjelasan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman:

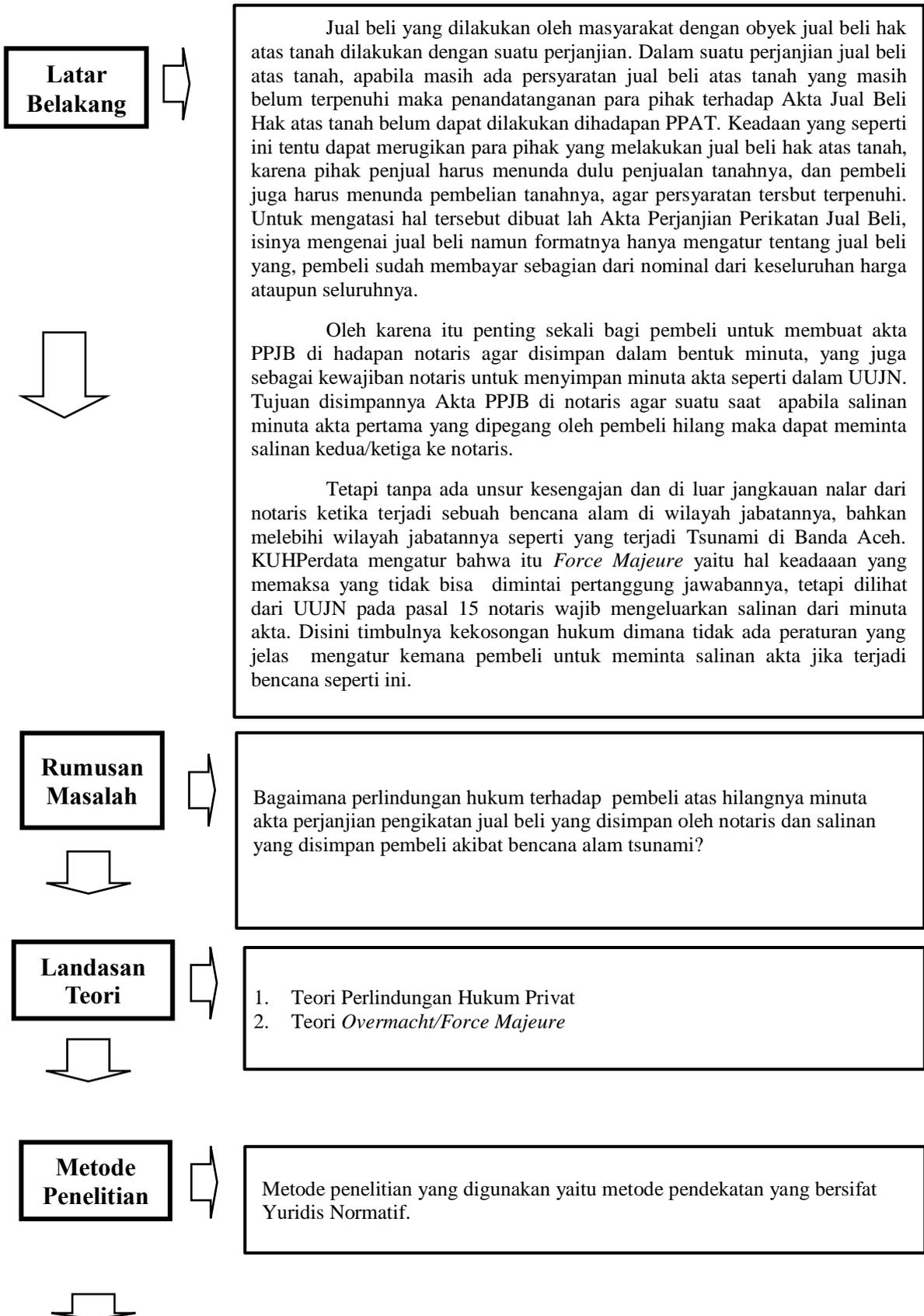
“Yang dimaksud dengan “perjanjian pengikatan jual beli” adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Berdasarkan Pasal 43 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi :

“Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.”

2. **Overmacht / Force Majeure** : Adalah istilah keadaan memaksa. Keadaan memaksa yang di maksud disini adalah suatu keadaan ketika debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, yang disebabkan adanya kejadian yang diluar kekuasaanya, seperti bencana alam gempa, bumi longsor, tsunami , dll. Istilah ini mengatur secara umum tidak hanya pada debitur atau kreditur saja

1.8 Design Penelitian



Kesimpulan



Perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami yaitu dengan menerbitkan kembali Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Selanjutnya untuk mendapatkan perlindungan hukum, maka bisa dengan cara mengajukan penetapan atau Gugatan Ke Pengadilan Mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah berdasarkan alat bukti Yang Ada.



Saran



Pemerintah perlu membentuk regulasi baru dalam Undang-undang Jabatan Notaris mengenai penyimpanan Minuta akta, serta perlu adanya pengaturan lebih lanjut sebagai upaya antisipasi jika dikemudian hari minuta dan salinan hilang akibat bencana alam tsunami, seperti membentuk suatu badan kearsipan yang dibentuk oleh Kemenkumham dengan menyimpan data soft dan data fisiknya pada badan tersebut, data softnya disimpan pada database server dan fisiknya disimpan di box atau brankas dengan keamanan yang ketat. Dan juga untuk notaris agar repertorium untuk akta dibuat sama seperti repertorium legalisasi yang memuat sampai objek perjanjian, para pihak, jenis perjanjian, dan lain-lain, agar ketika hilang jelas terlihat apa saja yang dimuat pada akta yang hilang tersebut.

1.9. Metode Penelitian

1.9.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif, yakni mengkaji norma-norma yang terikat dengan permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian yuridis normatif ini didukung dengan data empiris. Hal ini digunakan sebagai usaha mendekatkan permasalahan yang dikemukakan dengan sifat hukum normatif

1.9.2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan ialah pendekatan kasus (*case approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan undang-undang (*statue approach*).

- a) Pendekatan kasus (*case approach*), yaitu suatu pendekatan yang melakukan telaah pada kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang penulis tulis, dalam penggunaan kasus disini hanya sebagai sample.¹³
- b) Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Yaitu pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹⁴
- c) Pendekatan undang-undang (*Statue Approach*), yaitu dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi 1 Cetakan ke 6*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009, hal. 93

¹⁴ *ibid*, hal. 95

beserta regulasi yang berhubungan dengan isu hukum yang ada.¹⁵

1.9.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini yakni:

a) Bahan Hukum Primer

Semua aturan hukum yang dibentuk atau dibuat secara resmi oleh suatu lembaga negara, dan atau badan-badan pemerintahan, yang demi tegaknya akan diupayakan berdasarkan daya paksa yang dilakukan secara resmi pula oleh aparat negara.

Dalam penelitian ini yang digunakan sebagai bahan hukum primer adalah :

- 1) Undang-undang Jabatan Notaris nomor 2 tahun 2014 pengganti Undang-undang jabatan notaris no 30 tahun 2004
- 2) Kitab undang-undang Hukum perdata
- 3) Undang-undang no 43. Tahun 2009 tentang kearsipan
- 4) Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu data-data yang memiliki hubungan yang erat dengan bahan hukum primer

¹⁵ *Ibid* hal 94

dan dapat membantu dalam melakukan analisa dan memahami bahan hukum primer, antara lain :

- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana
- 2) Hasil-hasil penelitian
- 3) Artikel-artikel diakses melalui internet

1.9.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Cara yang dilakukan untuk mengumpulkan bahan hukum dalam penelitian ini diambil dalam penelusuran dokumen-dokumen, studi kearsipan, studi kepustakaan dan penelusuran dokumen elektronik yang merupakan bagian dari bahan hukum primer dan sekunder. Semua bahan hukum tersebut kemudian disusun dan disesuaikan dengan pokok permasalahan yang penulis bahas

1.9.5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan, kemudian peneliti uraikan dan dideskripsikan secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang sedang diteliti. Selanjutnya bahan hukum yang ada dianalisis dengan menghubungkan bahan hukum yang lain.

Bahan hukum dianalisis dengan menggunakan metode Konstruksi Penghalusan Hukum (Penyempitan hukum) .Ada kalanya peraturan perundang-undangan itu ruang lingkupnya terlalu umum atau luas, maka perlu dipersempit untuk dapat diterapkan terhadap suatu peristiwa tertentu. Dalam hal ini

penyempitan disini digunakan untuk mempersempit ruang lingkup aturan mengenai akta yang umum ke akta Perjanjian pengikatan jual beli yang disimpan oleh seorang notaris. Dalam menyempitkan hukum dibentuklah pengecualian-pengecualian atau penyimpangan-penyimpangan baru dari peraturan-peraturan yang sifatnya umum diterapkan terhadap peristiwa atau hubungan hukum yang khusus dengan penjelasan atau konstruksi dengan memberi ciri-ciri.¹⁶

Alasan digunakan metode penghalusan hukum, karena jika dilihat dari permasalahan yang diangkat, terkait ketentuan mengenai hilangnya akta pengikatan jual beli tanah yang disimpan oleh Notaris akibat bencana alam tidak di atur secara spesifik dalam ketentuan perundang-undangan, sehingga penulis merasa metode penghalusan hukum paling relevan untuk digunakan karena dalam metode ini membuat penyempitan terhadap suatu peraturan dalam perundang-undangan yang ada, dengan mencari penyempitan dari suatu peraturan tersebut yang tidak diatur.

1.10 Sistematika Penulisan

Tesis ini disusun dalam sistematika yang terbagi dalam 4 (empat) bab untuk memperjelas ruang lingkup dan cakupan yang diteliti. Adapun urutan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut:

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1979 hal 42

BAB I PENDAHULUAN

Bagian pendahuluan ini berisis uraian latar belakang masalah yang menjadi isu hukum untuk meneliti mengenai perlindungan hukum pembeli terhadap hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam. Pada bab I ini meliputi juga rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, desain penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Dalam bab ini menguraikan tentang Kajian Pustaka yang membahas pandangan- pandangan dari berbagai sumber yang secara umum digunakan dalam penulisan penelitian. Pandangan- pandangan tersebut dituangkan dalam suatu kajian umum mengenai Kajian umum tentang Notaris, Kajian umum tentang akta, Kajian umum tentang arsip.

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini dipaparkan jawaban dari pokok permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam.

BAB IV PENUTUP

Bab ini dipaparkan kesimpulan dari permasalahan mengenai perlindungan hukum pembeli terhadap hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam., berikut sarannya

BAB II

KAJIAN UMUM TENTANG *FORCE MAJEURE* (Keadaan Memaksa) di Indonesia, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, ARSIP

2.1. Kajian Umum Tentang *Force Majeure* (Keadaan Memaksa) di Indonesia

2.1.1. Landasan Hukum *Force Majeure* (Keadaan Memaksa)

Istilah "keadaan memaksa", yang berasal dari istilah *overmacht* atau *force majeure*, dalam kaitannya dengan suatu perikatan atau kontrak tidak ditemui rumusannya secara khusus dalam undang-undang, tetapi disimpulkan dari beberapa pasal dalam (KUHperdata). Dari pasal-pasal KUHperdata, sebagaimana akan ditunjukkan di bawah ini, disimpulkan bahwa *overmacht* adalah :

“Keadaan yang melepaskan seseorang atau suatu pihak yang mempunyai kewajiban untuk dipenuhinya berdasarkan suatu perikatan, yang tidak atau tidak dapat memenuhi kewajibannya, dari tanggung jawab untuk memberi ganti rugi, biaya dan bunga, dan/ atau dari tanggung jawab untuk memenuhi kewajibannya tersebut”¹

Ketentuan mengenai *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dalam pasal 1244 KUHperdata yang berbunyi :

¹ Sebagai perbandingan, mengenai *overmacht* berkaitan dengan kontrak-kontrak internasional di bidang komersial, lihat 2004 *Unidroit Principles Of International Commercial Contracts (UPICC 2004)*, khususnya pasal 7.1.7 (*Force Majeure*) beserta komentarnya. Lihat juga pasal 6.2.1 hingga pasal 6.2.3 (tentang *hardship*), serta pasal 7.4.1 berkenaan dengan akibat dari *force majeure* dan *hardship*. Karena UPICC 2004 ini dipersiapkan oleh pakar-pakar hukum perikatan baik dari Negara-negara dengan sistem hukum continental (*civil law*) dan dari Negara-negara dengan sistem hukum Anglo Saxon (*Common Law*), serta karena sistem hukum perdata yang dianut Republik of Indonesia sebagiannya bersumber dari sistem hukum continental, ada baiknya prinsip-prinsip UPICC 2004 ini dikaji dan dijadikan pedoman di Indonesia bagi pengembangan konsep *overmacht* pada khususnya, dan konsep perikatan pada umumnya. UPICC 2004 berikut komentarnya dapat diunduh dari <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-e.pdf> (1,89 mb) diakses tgl 10 april 2018 jam 2.00

“ Jika ada alasan untuk itu si berutang harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya”

Selanjutnya pasal 1245 menyatakan :

“Tidaklah biaya rugi dan buga harus digantinya bila keadaan memaksa atau lantaran kejadian tidak disengaja si berutang berhalangan untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan hal yang terlarang.

Dari kedua pasal ini dapat disimpulkan ada tiga unsur *overmacht*, yaitu:

- a) Adanya peristiwa yang tak terduga.
- b) Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitor.
- c) Debitor tidak beritikad buruk.

2.1.2. Pengaturan Klasifikasi *Force Majeure* (Keadaan Memaksa) di Indonesia Berdasarkan Penyebab :

- 1). *Overmacht* karena keadaan alam, yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat

alamiah tanpa unsur kesengajaan, misalnya banjir, longsor, gempa bumi, tsunami, badai, gunung meletus, dan sebagainya

- 2) Overmacht karena keadaan darurat, yaitu keadaan memaksa yang di timbulkan oleh situasi atau kondisi yang tidak wajar, keadaan khusus yang bersifat segera dan berlangsung dengan singkat, tanpa dapat diprediksi sebelumnya, misalnya peperangan, blockade, pemogokan, terorisme, ledakan, dan sebagainya
- 3). Overmacht karena kebijakan atau peraturan pemerintah , yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh suatu keadaan dimana terjadi perubahan kebijakan pemerintah atau hapus atau dikeluarkannya kebijakan yang baru, yang berdampak pada kegiatan yang sedang berlangsung, misalnya terbitnya suatu aturan pemerintah (pusat maupun daerah) yang menyebabkan suatu objek perjanjian/perikatan tidak mungkin untuk dilaksanakan.

Berdasarkan Sifat :

- 1). Overmacht tetap, yaitu keadaan memaksa yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak mungkin dilaksanakan atau tidak dapat dipenuhi sama sekali
- 2). Overmacht sementara, adalah keadaan memaksa yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian ditunda daripada waktu yang di tentukan semula dalam

perjanjian. Dalam keadaan yang demikian, perikatan tidak berhenti (tidak batal), tetapi hanya pemenuhan prestasinya yang tertunda.

Berdasarkan Objek

- 1) Overmacht lengkap, artinya mengenai seluruh prestasi itu tidak dapat dipenuhi oleh debitor
- 2) Overmacht sebagian, artinya hanya sebagian dari prestasi itu yang tidak dapat dipenuhi oleh debitor.

Berdasarkan Subjek :

- 1) Overmacht objektif adalah keadaan memaksa yang menyebabkan pemenuhan prestasi tidak mungkin dilakukan oleh siapa pun, hal ini didasarkan pada teori ketidakmungkinan (imposibilitas).
- 2) Overmacht subjektif adalah keadaan memaksa yang terjadi apabila pemenuhan prestasi menimbulkan kesulitan pelaksanaan bagi debitor tertentu, dalam hal ini, debitor masih mungkin memenuhi prestasi, tetapi dengan pengorbanan yang besar yang tidak seimbang, atau menimbulkan bahaya kerugian yang besar sekali bagi debitor. Hal ini di dalam Sistem *Anglo American* disebut *Hardship* yang menimbulkan hak untuk renegoisasi.

Berdasarkan Ruang Lingkup:

- 1) Overmacht Umum, Dapat berupa iklim, kehilangan, dan pencurian
- 2) Overmacht Khusus, Dapat berupa berlakunya suatu peraturan (Undang-undang atau Peraturan Pemerintah).

Dalam hal ini, tidak berarti prestasi tidak dapat dilakukan, tetapi, prestasi tidak boleh dilakukan.²

2.2. Kajian Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli

2.2.1. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah :

“Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga”.

Perjanjian Pengikatan menurut Herlien Budiono,

² Rahmat. S.S. Soemadipraja, *Penjelasan Hukum keadaan memaksa (Syarat-Syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa Force Majeure)*, PT. Gramedia, Jakarta, 2010, hal 9-10

*“Perjanjian Pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas”.*³

Dari pengertian perjanjian pengikatan jual beli oleh para ahli di atas dapat dilihat masing-masing memberikan esensi definisi yang sama, yaitu merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli. Perbedaan dari definisi di atas dimana Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti lebih memperjelas terkait alasannya yaitu dikarenakan belum terpenuhinya unsur-unsur untuk dapat dilakukannya peralihan sehingga dibuatkanlah terlebih dahulu perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan definisi Perjanjian pengikatan jual beli menurut Herli Budiono hanya menjelaskan secara garis besar tentang maksud serta kegunaan atau fungsi dari perjanjian pengikatan jual beli.

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

2.2.2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli, maka kita harus mengkaji tentang

³ Herlien Budiono, artikel *“Pengikatan jual Beli dan Kuasa Mutlak”* *Majalah Renovi*, edisi 1 tahun 2010, No 10 Bulan Maret, Hal 57

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah.

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau yang diminta oleh bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.⁴

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu

⁴ Sudikno Mertokusumo, artikel "**Arti Penemuan Hukum**", Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 12, Bulan Mei 2004, hal 48-49

tentang pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai. Karena menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkrit

Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah.

Posisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus

mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: *“Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”* Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat disimpulkan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

- a) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum;
- b) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;

- c) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “ oleh “ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum.

Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta di bawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum Dengan penanda tangan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.”

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2.2.3. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian

pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁵

2.2.4. Bentuk Akta Pengikatan Jual Beli

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁶

2.2.5. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di

⁵ Herlien Budiono, artikel "*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

⁶ Ibid hal 57

hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

2.2.6. Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya.

Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum

terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 (dua) versi, yaitu:

- 1) Akta Perjanjian Pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (biasa disebut sebagai: PPJB Belum Lunas)
- 2) Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara LUNAS, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan Akta Jual Beli belum bisa dibuat (biasa disebut sebagai: PPJB Lunas).

Jika bentuknya adalah PPJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan

dibuatkan PPJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual-karena sudah terwakili-sudah memberikan kuasa, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdota”) menyebutkan, *“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”*.

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdota).

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam PPJB, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PPJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PPJB saja.

Untuk jenis akta PPJB Lunas, Kuasa Menjual yang terdapat di dalam akta PPJB Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balikhnamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi.

Adapun kajian penulis mengenai perbedaan PPJB dan AJB:

a) Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau disingkat dengan PPJB biasanya dibuat karena sebab-sebab sebagai berikut:

- i. Bidang Tanah belum memiliki sertifikat.
- ii. Pembayaran jual beli dilakukan secara bukan tunai / bertahap atau belum lunas.
- iii. Masih dalam proses Roya Pencoretan Hak Tanggungan.
- iv. Masih dalam proses Penurunan Hak. Contoh : jika PT ingin membeli bidang tanah dengan status Hak Milik maka harus diturunkan terlebih dahulu haknya menjadi Hak Guna Bangunan.
- v. Belum dilakukan pembayaran Pajak secara tuntas.
- vi. Sebab-sebab lainnya.

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menunjukkan adanya asas kebebasan berkontrak. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban dan kesusilaan, seseorang bebas untuk merumuskan isi Perjanjian.

Sebagaimana layaknya suatu Perjanjian maka PPJB juga harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdt mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, jadi sepanjang Pasal 1320 KUHPdt dipenuhi, maka PPJB telah menjadi suatu Perjanjian yang sah secara hukum.

Pada dasarnya PPJB adalah suatu perjanjian dimana seseorang berjanji hendak Menjual dan seseorang lagi berjanji hendak membeli.

Dalam hal PPJB tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka secara hukum salah satu pihak lainnya dapat mengajukan tuntutan dengan dasar wanprestasi.

Pengikatan Jual Beli ini adalah Perjanjian yang mengikat pembeli untuk menjual objek yang dijual kepada pembeli di hadapan pejabat berwenang.

Perjajian PPJB lunas merupakan perjanjian dimana pembeli telah melunasi segala pembayaran yang ada kepada pembeli namun penjual belum dapat membuat

AJB. Hal tersebut biasanya terjadi karena sertifikat objek yang diperjualbelikan masih ada di pihak ketiga atau sertifikat masih digadaikan dibank dan pemilik belum melunasi cicilan pinjaman di bank.

Pada PPJB tercantum tanggal kapan AJB (akta jual beli) akan dibuat dan apa saja persyaratan yang diperlukan dan dipenuhi baik pihak pembeli maupun pihak penjual dalam pembuatan AJB nantinya.

Terdapat klausul perjanjian yang tertera dalam PPJB yang menyebutkan bahwa pembeli memiliki kuasa penuh dalam penandatanganan AJB tanpa kehadiran penjual.

PPJB umum sering kali dibuat jika objek yang diperjualbelikan berada pada luar wilayah notaris yang ditunjuk. Contoh seperti seorang penjual yang bertempat tinggal di Aceh ingin menjual lahannya yang berada di daerah Jawa Timur. Pembuatan AJB (akta jual beli) nantinya dapat dibuat dihadapan notaris lain yang ditunjuk oleh pihak pembeli dimana objek yang diperjual belikan tersebut berada.

PPJB tidak lunas merupakan perjanjian yang disusun jika pembeli hanya membayar uang muka/DP

(pihak pembeli belum melunasi seluruh harga objek yang sedang diperjual belikan).

PPJB tidak lunas menyebutkan besarnya uang muka yang dibayarkan pembeli, kapan pembayaran selanjutnya dilakukan, kapan pelunasan akan dilakukan, dan bagaimana pembeli akan melakukan pembayaran.

PPJB tidak lunas juga berisi tentang sanksi-sanksi apa saja yang disepakati jika salah satu pihak baik penjual maupun pembeli berlaku tidak semestinya/wanprestasi (melanggar apa yang telah disepakati dan tertulis dalam perjanjian).

b) Akta Jual Beli (AJB)

AJB merupakan akta perjanjian yang otentik untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan dari penjual kepada pembeli yang pembuatannya dihadapan pejabat yang berwenang.

AJB dibuat secara resmi oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Pembuatan AJB juga sudah diatur oleh Badan Pertanahan.

AJB dibuat ketika seluruh pihak baik penjual maupun pembeli sudah selesai melakukan pembayaran seluruh pajak yang diperlukan dalam proses jual beli.

Setelah AJB dibuat, pembeli mengajukan balik nama ke kantor pertanahan.

Dari uraian di atas, menurut penulis, PPJB ini mempunyai fungsi yang sangat penting, apalagi terhadap pembeli. sebagai contoh, jika dalam hal sebagaimana telah dicontohkan sebelumnya, seorang penjual yang bertempat tinggal di aceh ingin menjual lahannya yang berada di daerah Jawa Timur. Cara yang dapat ditempuh adalah dengan membuat PPJB ini terlebih dahulu, selanjutnya pejabat berwenang di wilayah dimana lokasi objek jual beli bisa tersebut bisa membuat AJB berdasarkan PPJB yang telah dibuat sebelumnya. tentunya dengan persyaratan kewajiban² seluruh pihak baik penjual maupun pembeli sudah selesai melakukan pembayaran seluruh pajak yang diperlukan dalam proses jual beli terlebih dahulu. langkah tersebut dinilai efisien sebagai upaya yang dapat dilakukan jika terkendala karena wilayah kewenangan. Contoh lainnya juga mengenai apabila PPJB Lunas. Dalam PPJB lunas ini ada klausula yang memuat mengenai pihak penjual menguasai kepada pihak pembeli (Kuasa Menjual) sehingga jika para pihak telah menyelesaikan kewajiban untuk selanjutnya akan dibuatkan AJB, maka pihak penjual tidak perlu hadir, karena dengan sendirinya, dengan kuasa tersebut sudah mewakili pihak penjual untuk kemudian dapat dibuatkan AJB. Kuasa menjual ini juga berfungsi sebagai jaminan terhadap pembeli dalam hal kemungkinan pihak penjual tidak

beritikad baik dikemudian hari. Dalam PPJB Lunas ini, Kuasa Menjual tersebut bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal tersebut untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli, mengingat pentingnya PPJB lunas ini untuk kemudian menjadi dasar pihak pembeli dalam melakukan AJB maka sangat relevan untuk dikaji segi perlindungan hukum terhadap pihak pembeli.

Contoh selanjutnya juga dalam hal PPJB tidak lunas. Dalam pasal-pasal PPJB tidak lunas dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran waktu pelunasan, dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila debitur wanprestasi. PPJB tidak lunas ini dapat dikatakan sebagai pedoman untuk pihak pembeli melakukan pelunasan karena mekanisme pembayaran sampai sanksi yang dapat ditimbulkan telah terperinci diperjanjikan didalamnya. Sehingga menurut penulis PPJB tidak lunas ini juga sebagai salah satu pertimbangan pentingnya PPJB tidak lunas untuk dikaji yang perlindungan hukumnya dalam hal sebagaimana isu hukum dalam penulisan penulis terlebih untuk pihak penjual sebagai dasar hukum untuk pihak penjual mendapatkan haknya atas perbuatan hukum yang dilakukan.

Pertimbangan lainya adalah mengenai persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. misalnya pihak pembeli baru melakukan pembayaran separuh dari harga yang telah disepakati, maka belum bisa untuk dibuat AJB. Sehingga menurut penulis relevan jika dibuatkan PPJB terlebih dahulu untuk kepentingan para pihak.

Dari beberapa pertimbangan tersebut diatas, penulis menilai PPJB ini sangat penting kegunaanya bagi pihak yang berkepentingan. layaknya Akta-akta otentik lainnya yang mempunyai fungsi sangat penting dan diperlukan bagi para pihak, sehingga perlu untuk menjadi salah satu objek kajian atas hilangnya akta Akibat Bencana Alam Tsunami.

2.3. Kajian Umum Tentang Arsip

2.3.1. Kearsipan

Istilah arsip .berasal dari kata *archieff* dari .bahasa Belanda. Dalam pengertian Belanda, *archieff*. terbagi atas dua jenis yaitu. *dynamisch archieff* dan *statisch archieff*, yang .dalam bahasa

Indonesia dikenal. sebagai arsip dinamis dan arsip statis. Sedangkan. menurut bahasa Inggris. *dynamisch archief* diartikan sebagai *records* .dan *statisch archief* diartikan sebagai *.archives*.⁷

The Georgia .Archieve (2004) mengemukakan bahwa dokumen .adalah informasi yang. dikumpulkan dan bisa diakses. serta digunakan. Adapun *The International Standard .Organization* (ISO on Record Magement – ISO 15489) mendefinisikan. *record* atau dokumen sebagai informasi yang diciptakan, diterima dan dikelola. sebagai bukti maupun informasi yang. oleh organisasi atau perorangan digunakan untuk memenuhi kewajiban hukum dan transaksi bisnis. Dokumen ini. memiliki awal dan akhir yang .dapat berupa teks, data, peta digital, *spreadsheets*, *database*, gambar .dan data suara. Sedangkan. arsip didefinisikan oleh Daserno. dan Kyanaston sebagai dokumen. dalam semua media yang memiliki. nilai historis atau hukum sehingga .disimpan secara permanen.⁸

Pasal 1 angka 2 UU No. 43 Tahun 2009 menyebutkan bahwa “kearsipan adalah hal-hal yang berkenaan dengan arsip sedangkan arsip adalah rekaman kegiatan atau peristiwa dalam berbagai bentuk dan media sesuai dengan perkembangan teknologi informasi dan komunikasi yang dibuat dan diterima oleh lembaga Negara, pemerintah daerah, lembaga pendidikan, perusahaan, organisasi politik, organisasi kemasyarakatan, dan perseorangan dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara”.

⁷SulistyoBasuki, *Kamus Istilah Kearsipan*, Kanisius, Yogyakarta, 2005. Hal 7

⁸Badri Munir Sukoco, *Manajemen Administrasi Perkantoran Modern*. Erlangga, Jakarta, 2007, hal. 82

Dari beberapa pendapat di atas dapat dipahami, bahwa arsip merupakan kumpulan informasi yang diciptakan dan diterima oleh lembaga pemerintah, organisasi dan perseorangan yang disimpan dan dikelola secara sistematis sehingga dapat diakses dan digunakan dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Berdasarkan penjelasan yang dikemukakan sebelumnya bahwa arsip dikenal istilah arsip dinamis dan arsip statis. Kedua istilah itu kemudian dijadikan sebagai penggolongan arsip berdasarkan fungsinya.

- 1) Arsip dinamis adalah arsip yang digunakan secara langsung dalam kegiatan pencipta arsip dan disimpan selama jangka waktu tertentu. Arsip dinamis dibagi menjadi:⁹
- 2) Arsip terjaga, yaitu arsip negara yang berkaitan dengan keberadaan dan kelangsungan hidup bangsa dan negara yang harus dijaga ketuhanan, keamanan, dan keselamatannya.
- 3) Arsip Umum, yaitu umum adalah arsip yang tidak termasuk dalam kategori arsip terjaga.
- 4) Arsip statis adalah arsip yang dihasilkan oleh pencipta arsip karena memiliki nilai guna kesejarahan, telah habis retensinya, dan berketerangan dipermanenkan yang telah diverifikasi baik secara langsung maupun tidak langsung oleh Arsip Nasional Republik Indonesia dan/atau lembaga kearsipan.

⁹Lihat Undang-undang Nomor 43 tahun 2009 Tentang Kearsipan Pasal 42 ayat (2). Dimuat dalam Lembar Negara no 152 tahun 2009, Tambahan Lembar Negara no 5071 thn 2009

Berdasarkan Pasal 40 ayat (2) UU No. 43 Tahun 2009 menyebutkan bahwa “Pengelolaan arsip dinamis meliputi: (a) penciptaan arsip; (b) penggunaan dan pemeliharaan arsip; dan (c) penyusutan arsip. Lebih lanjut dalam ayat (4) disebutkan bahwa untuk mendukung pengelolaan arsip dinamis yang efektif dan efisien pencipta arsip membuat tata naskah dinas, klasifikasi arsip, jadwal retensi arsip, serta sistem klasifikasi keamanan dan akses arsip”.

Sebagai sebuah dokumen. yang disimpan, arsip. memiliki jangka waktu penyimpanan yang .biasa disebut retensi. Arti harafiah .dari retensi adalah penahanan. Dalam .kearsipan, retensi arsip artinya .lama sesuatu arsip disimpan (ditahan) difile .aktif atau file in-aktif sebelum dipindahkan. atau dimusnahkan. Patokan menentukan .waktu retensi sebaiknya berdasarkan golongan .arsip, yaitu . vital, penting, berguna, dan tidak .berguna. Waktu retensi. arsip baik di file aktif maupun. inaktif hendaklah sesuai dengan. kebutuhan kantor masing-masing. Sesudah. terdapat kesepakatan maka jadwal. retensi arsip dikukuhkan. dalam bentuk peraturan atau. surat keputusan. Dengan adanya .jadwal retensi. arsip petugas dapat .melaksanakan seleksi arsip yang akan. dipindahkan atau dimusnahkan.¹⁰

Menurut Pasal 1 angka 22 UU No. 43 Tahun 2009, Jadwal Retensi Arsip (JRA) merupakan daftar yang berisi sekurang-

¹⁰*Ibid.*, h. 213.

kurangnya jangka waktu penyimpanan atau retensi, jenis arsip, dan keterangan yang berisi rekomendasi tentang penetapan suatu jenis arsip dimusnahkan, dinilai kembali, atau dipermanenkan yang dipergunakan sebagai pedoman penyusutan dan penyelamatan arsip.

Tabel 1.

Contoh Jadwal Retensi Arsip¹¹

Golongan Arsip	Arsip	Umur Arsip		Abadi/ Dimusnahkan
		Aktif	Inaktif	
Vital	1. Akte Pendirian	-	-	Abadi
	2. Perusahaan	-	-	Abadi
	2. Daftar Saham	-	-	Abadi
	3. Akte Tanah	-	-	Abadi
	4. Surat Keputusan	-	-	Abadi
	5. Dan Seterusnya			
Penting	1. Pertanggungjawaban Keuangan	5 tahun	25 tahun	Dimusnahkan
	2. Cek Berkas	5 tahun	25 tahun	Dimusnahkan
	3. Surat Perjanjian	Sesuai Keperluan	Sesuai Keperluan	Dimusnahkan
	4. Dan Seterusnya			
Berguna	1. Laporan Tahunan	2 tahun	10 tahun	Dimusnahkan
	2. Neraca	2 tahun	10 tahun	Dimusnahkan
	3. Dan Seterusnya			
Tidak Berguna	1. Undangan	1 bulan	-	Dimusnahkan
	2. Pengumuman	1 bulan	-	Dimusnahkan

Tabel 1 di atas menunjukkan bahwa arsip dinamis disimpan atau dimusnahkan berdasarkan pada golongan arsip ditinjau dari kepentingan penggunaan arsip. Golongan arsip yang vital bersifat abadi dan tidak dimusnahkan sedangkan arsip yang tergolong tidak berguna paling lama disimpan 1 bulan dan langsung dimusnahkan sebagai salah satu metode penyusutan, tujuannya diantaranya untuk:

¹¹*Ibid.*, h. 214.

- a) Menghemat penggunaan prasarana dan sarana penyimpanan dokumen/arsip.
- b) Mewujudkan efisiensi dan efektivitas kerja perusahaan/instansi.
- c) Menekan biaya serendah mungkin dalam pengelolaan dokumen/arsip instansi/perusahaan.
- d) Memudahkan dalam menemukan kembali dokumen/arsip jika sewaktu-waktu diperlukan.
- e) Terjaminnya penyelamatan dokumen/arsip yang bernilai guna dan sebagai bahan pertanggungjawaban perusahaan.

2.3.2. Protokol Notaris

Menurut Pasal 1 angka 13 UUJN, Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam Penjelasan Pasal 62 UUJN, disebutkan bahwa Protokol Notaris terdiri atas:

- 1) Minuta Akta;

Minuta akta adalah asli akta Notaris, dimana di dalam minuta akta ini terdiri dari (dilekatkan) data-data diri para penghadap dan dokumen lain yang diperlukan untuk pembuatan akta tersebut. Setiap bulannya minuta akta harus selalu dijilid menjadi satu buku yang memuat tidak lebih dari 50 akta. Pada sampul setiap buku tersebut dicatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya.

- 2) Buku daftar akta atau Repertorium;

Dalam Repertorium ini, setiap hari Notaris mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapannya baik dalam

bentuk minuta akta maupun Originali dengan mencantumkan nomor urut, nomor bulanan, tanggal, sifat akta dan nama para penghadap.

3) Buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar; Notaris wajib mencatat surat-surat di bawah tangan, baik yang disahkan maupun yang dibukukan dengan mencantumkan nomor urut, tanggal, sifat surat dan nama semua pihak.

4) Buku daftar nama penghadap atau Klapper;

Notaris wajib membuat daftar Klapper yang disusun menurut abjad dan dikerjakan setiap bulan, dimana dicantumkan nama semua orang/pihak yang menghadap, sifat dan nomor akta.

5) Buku daftar protes;

Setiap bulan Notaris menyampaikan Daftar Akta Protes dan apabila tidak ada, maka tetap wajib dibuat dengan tulisan "NIHIL".

6) Buku daftar wasiat; dan

Notaris wajib mencatat akta-akta wasiat yang dibuatnya dalam Buku Daftar Wasiat. Selain itu, paling lambat pada tanggal 5 setiap bulannya, Notaris wajib membuat dan melaporkan daftar wasiat atas wasiat-wasiat yang dibuat pada bulan sebelumnya. Apabila tidak ada wasiat yang dibuat, maka Buku Daftar Wasiat tetap harus dibuat dan dilaporkan dengan tulisan "NIHIL".

7) Buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan. Salah satunya adalah Buku Daftar Perseroan Terbatas, yang mencatat kapan Pendiannya dan dengan akta nomor dan tanggal berapa, Perubahan Anggaran Dasar atau Perubahan susunan anggota Direksi, anggota Dewan Komisaris atau Pemegang Sahamnya.

Sedangkan menurut Habib Adjie, pada umumnya Protokol dari notaris terdiri dari:¹²

- i. Bundel minuta akta;
- ii. Daftar akta (*repertorium*)-(Pasal 58 ayat (1) UUJN);
- iii. Buku daftar pengesahan surat-surat di bawah tangan (legalisasi)-(Pasal 58 ayat (1) UUJN);
- iv. Buku daftar untuk surat dibawah tangan yang dibukukan (*waarmerking*)-(Pasal 58 ayat (1) UUJN);
- v. Buku daftar protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterima surat berharga-(Pasal 16 ayat (1) huruf g UUJN);
- vi. Buku daftar surat wasiat (Pasal 16 ayat (1) huruf h UUJN);
- vii. Daftar klapper untuk para penghadap;
- viii. Daftar klapper untuk surat di bawah tangan yang disahkan dan ditandatangani di hadapan notaris (legalisasi)-(Pasal 59 ayat (1) undang-undang jabatan notaris);
- ix. Daftar klapper untuk surat di bawah tangan yang dibukukan (*waarmerking*)-(pasal 59 ayat (1) undang-undang jabatan notaris);
- x. Daftar surat lain yang diwajibkan oleh undang-undang jabatan notaris-(pasal 58 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris).

Pasal 62 UUJN menentukan penyerahan protokol notaris dilakukan dalam hal:

- 1) meninggal dunia;
- 2) telah berakhir masa jabatannya;
- 3) minta sendiri;

¹²*ibid*, hal. 40.

- 4) tidak mampu secara rohani dan atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun;
- 5) diangkat menjadi pejabat negara;
- 6) pindah wilayah jabatan;
- 7) dibekukan sementara; atau
- 8) diberhentikan dengan tidak hormat.

Protokol Notaris dalam UUJN hanya diatur terkait penyerahannya saja, padahal sebagai sebuah arsip protokol notaris haruslah dikelola berdasarkan 4 aspek kegiatan, yaitu akuisisi, pengolahan, preservasi dan penyediaan aspek sebagaimana yang diatur dalam Pasal 59 UU Kearsipan.

Berikut disampaikan analisis tentang pengelolaan Protokol Notaris jika ditinjau dari UUJN dan UU Kearsipan

Tabel 2
Perbandingan pengelolaan Arsip jika ditinjau dari
Undang-undang Kearsipan dan UJN

Aspek pengelolaan	UU Kearsipan	UUJN
-------------------	--------------	------

Pencipta arsip	<p>a. lembaga Negara b. pemerintah daerah c. perguruan tinggi negeri d. BUMN dan atau BUMD e. (pasal 57 ayat (1))</p>	<p>Notaris Pejabat Sementara Notaris, Notaris Pengganti, (pasal 1 ayat (1), (2), (3), jo pasal 65 UUJN)</p>
Akuisisi	<p>a. Meliputi pendataan penataan (pengumuman Daftar Pencairan arsip), penilaian, hingga penyerahan arsip ke lembaga kearsipan (Ps 60 ayat (1) UUK) Arsip yang memiliki nilai gunaKesejarahan, telah habis Retensinya dan Berketerangan Dipermanenkan sesuaiDengan JRA wajib diserahkanKe lembaga Arsip sesuaiDengan tingkatannya (pasal 53UUPK)</p>	<p>Tanpa dilakukan penilaian Semua protocol harus disimpan oleh notaris,Notaris pengganti, pejabat, Sementara Notaris, Notaris pemegang Protokol dan MPD (Pasal 62-64 UUJN) Diserahkan ke MPD Penyerahan protokol sebagaimana dimaksud Dalam pasal 62 dilakukan paling lama 30 (Tiga puluh hari) (Pasal 63 ayat (1) UUJN dan protokol Notaris dari Notaris lain yang pada Waktu penyerahannya berumur 25(dua puluh Lima) tahun atau lebih Diserahkan oleh Notaris Penerima Protokol Notaris (Pasal 63 ayat (5) UUJN)</p>
Pengolahan	<p>a. Pengolahan dilaksanakan berdasarkan asas asal usul dan asas aturan asli. b. Pengolahan Arsip statis dilakukan berdasarkan standar Deskripsi arsip. (Pasal 62 UUK)</p>	<p>Tidak diatur dalam UUJN, Pengelolaan dilakukan oleh Notaris, Notaris pengganti, Pejabat sementara notaris, Notaris pemegang protokol dan MPD dengan beragam cara.</p>

Preservasi	<p>a. Pemeliharaan arsip dilaksanakan oleh pencipta Arsip (Pasal 45 ayat (1) UUK)</p> <p>b. Pencipta Arsip membuat tata naskah dinas, klasifikasi arsip, jadwal Retensi arsip, serta klasifikasi keamanan akses arsip (Pasal 40 ayat (4) UUK)</p>	<p>a. Dilakukan oleh Notaris, Notaris pengganti, Pejabat sementara Notaris, Notaris pemegang protocol dan MPD</p> <p>b. Tidak diatur dalam sistem UUJN sehingga dapat dilakukan dengan beragam cara</p>
Akses Terhadap Arsip	<p>a. Akses terhadap arsip didasarkan pada sifat keterbukaan dan ketertutupan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (pasal 64 ayat (3) UUK)</p> <p>b. Pada dasarnya Akses terhadap arsip terbuka untuk umum. (Pasal 65 ayat (1))</p> <p>c. Lembaga kearsipan wajib menjamin kemudahan akses setiap Arsip (Pasal 64 ayat 1)</p>	<p>a. 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 (pasal 16 ayat (1) huruf f Jo. Pasal 54 ayat (1)) “Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse akta, Salinan akta atau kutipan akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan</p> <p>b. Notaris, pejabat sementara Notaris, Notaris pengganti, Notaris pemegang protocol dan MPD tunduk terhadap pasal 16 ayat (1) huruf f Jo. Pasal 54 ayat (1) UUJN</p>

<p>Penyelenggaraan Kearsipan</p>	<p>a. Penyelenggaraan Kearsipan dilakukan di tingkat nasional, provinsi, kabupaten/kota, dan perguruan tinggi dalam suatu sistem Kearsipan nasional (Pasal 2 PP. No 28/2012 Tentang Pelaksanaan UUK)</p> <p>b. Penyelenggaraan Kearsipan meliputi:</p> <p>a). Penetapan kebijakan</p> <p>b). Pembinaan Kearsipan dan</p> <p>c). Pengeleloaan Arsip (Pasal 4 PP. No 28/2012 Tentang Pelaksanaan UUK)</p> <p>c. Penyelenggaraan Kearsipan tingkat nasional tanggung jawab ANRI, Provinsi tanggung jawab Gubernur, Kabupaten/Kota Tanggung Jawab Bupati/ Walikota, Perguruan tinggi adalah pimpinan (Pasal 3 PP. 28)</p>	<p>a. Notaris, Pejabat sementara Notaris, Notaris pengganti, Notaris pemegang protocol dan MPD tunduk terhadap Pasal 16 ayat (1) huruf f Jo. Pasal 54 ayat (1) UUJN</p> <p>b. Notaris, Pejabat sementara Notaris, Notaris pengganti, Notaris pemegang protocol dan MPD tunduk terhadap pasal 16 ayat (1) huruf f Jo. Pasal 54 ayat (1) UUJN</p>
<p>Penyusutan</p>	<p>Penyusutan arsip dilaksanakan oleh pencipta arsip (pasal 47 ayat (1) UUK)</p> <p><u>Kegiatannya meliputi :</u></p> <p>a. Pembuatan daftar Pertelaan arsip</p> <p>b, Pemindahan arsip inaktif ke unit kearsipan</p> <p>c. penyerahan arsip ke arsip nasional Republik Indonesia</p> <p>d. Penyerahan arsip ke badan/kantor kearsipan daerah otonom</p> <p>e. Pengendalian penyerahan arsip statis</p> <p>f. Pemusnahan Arsip (Keputusan Kepala ANRI No. 9 tahun 2000 tentang Pedoman Penyusutan Arsip pada Lembaga-lembaga Negara dan Badan-badan Pemerintahan)</p>	<p>Tidak mengenal Penyusutan</p>

Sumber: Ketentuan Undang-undang Jabatan Notaris No 2 tahun 2014 dan Undang-undang Kearsipan no 43 tahun 2009 (diolah oleh penulis)

PENGATURAN JANGKA WAKTU PENYIMPANAN (RETENSI)
PROTOKOL NOTARIS SEBAGAI ARSIP NEGARA

Pasal 1 butir 13 UUJN menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip Negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Peyimpanan dan pemeliharaan Protokol Notaris tersebut terus berlangsung walaupun Notaris yang bersangkutan telah pensiun atau bahkan sudah meninggal dunia. Protokol Notaris tersebut diserahkan kepada Notaris lain sebagai Pemegang Protokol Notaris.

Pasal 62 UUJN mengatur mengenai alasan-alasan apa yang mendasari dilakukannya penyerahan Protokol Notaris. Selengkapnya Pasal 62 UUJN menyebutkan bahwa penyerahan Protokol Notaris dilakukan dalam hal Notaris:

- a. meninggal dunia ;
- b. telah berakhir masa jabatannya ;
- c. minta sendiri ;
- d. tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun ;
- e. diangkat menjadi pejabat negara ;
- f. pindah wilayah jabatan ;
- g. diberhentikan sementara ; atau

h. diberhentikan dengan tidak hormat.

Pasal 65 UUJN menentukan:

“Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris”

Berdasarkan ketentuan di atas dapat dipahami bahwa Protokol Notaris walaupun telah berpindah tangan haruslah tetap disimpan, namun mengingat Protokol Notaris jika dipandang sebagai sebuah arsip haruslah memiliki aturan dalam pengelolaannya terutama terkait jangka waktu penyimpanan (retensi arsip).

Menurut pasal 1 ayat (22) UU Kearsipan, Jadwal retensi arsip yang selanjutnya disingkat JRA adalah daftar yang berisi sekurang-kurangnya jangka waktu penyimpanan atau retensi, jenis arsip, dan keterangan yang berisi rekomendasi tentang penetapan suatu jenis arsip dimusnahkan, dinilai kembali, atau dipermanenkan yang dipergunakan sebagai pedoman penyusutan dan penyelamatan arsip. Sedangkan Pasal 1 ayat (37) PP No. 28/2012 tentang Pelaksanaan UU Kearsipan, menjelaskan bahwa Retensi arsip adalah jangka waktu penyimpanan yang wajib dilakukan terhadap suatu jenis arsip.

Jadwal Retensi Arsip (JRA) sangat bergantung pada jenis arsip dan penyusutan arsip. Sebagaimana yang telah dijelaskan

sebelumnya bahwa Protokol Notaris tidak mengalami proses penyusutan. Berikut diberikan analisis tentang Pengelolaan Jangka Waktu Penyimpanan (Retensi) Protokol Notaris berdasarkan UUJN dan UU Kearsipan.

Tabel 3.
Perbandingan pengaturan Jangka Waktu Penyimpanan (Retensi) Arsip
berdasarkan Undang-Undang Kearsipan dan UUJN

Aspek Pengelolaan	UU Kearsipan	UUJN
<p>Jadwal Retensi Arsip (JRA)</p>	<p>a. Pencipta Arsip (Lembaga Negara, Pemerintahan daerah, perguruan tinggi negeri, serta BUMN dan /atau BUMD) wajib memiliki JRA (Pasal 48 ayat (1) UUK :</p> <p style="padding-left: 40px;">Pasal 48 :</p> <p style="padding-left: 40px;">“Lembaga negara, pemerintahan daerah, perguruan tinggi negeri, serta BUMN dan/atau BUMD wajib memiliki JRA”</p> <p>b. Sebagai Dasar Penyusutan dan penyelamatan arsip (Pasal 52 Jo. 53 ayat (3) PP . 28/2012)</p> <p style="padding-left: 40px;">Pasal 52 :</p> <p style="padding-left: 80px;">(1) Setiap lembaga negara dan lembaga yang terkena kewajiban berdasarkan undangundang ini dilarang melaksanakan pemusnahan arsip tanpa prosedur yang benar.</p> <p style="padding-left: 80px;">(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur pemusnahan arsip sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah</p>	<p>a. Notaris, Pejabat sementara Notaris, Notaris Pengganti, (Pasal 1 ayat (1), (2), (3) Jo. Pasal 65 UUJN) tidak diatur tentang JRA</p> <p>b. Tidak Diatur dalam UUJN</p> <p>c. Tidak diatur dalam UUJN</p> <p>d. Arsip yang telah habis retensinya dan tidak memiliki nilai guna harus disimpan oleh notaris, Notaris pengganti, Pejabat sementara notaris, Notaris pemegang protokol dan MPD. (Pasal 62-64 UUJN. Jangka waktu tidak terbatas, tapi tidak diatur secara tegas dalam UUJN</p> <p>e. Jika menggunakan pertanggung jawaban perdata dipakai batasan daluwarsa pada pasal 1967 BW maka masa daluwarsanya sampai 30 tahun, dan jika pertanggung pidana dapat dipakai batasan daluwarsa pada pasal 78 KUH pidana maka masa daluwarsanya</p>

	<p>Pasal 53 ayat (3):</p> <p>(3) Dalam rangka melaksanakan penyusutan dan penyelamatan arsip dalam pelaksanaan kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, perguruan tinggi swasta, perusahaan swasta, organisasi politik, dan organisasi kemasyarakatan harus memiliki JRA.</p> <p>c. JRA ditetapkan oleh pimpinan pencipta arsip setelah mendapat persetujuan kepala ANRI (Pasal 54 ayat (3) PP.28/2012)</p> <p>d. Arsip yang telah habis retensinya dan tidak memiliki nilai guna dapat dilakukan pemusnahan sesuai JRA (Pasal 49 huruf (b) UUK</p> <p>Pasal 49 :</p> <p>“ b. pemusnahan arsip yang telah habis retensi dan yang tidak memiliki nilai guna dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;”</p>	<p>sampai 12 tahun</p>
--	--	------------------------

Dari uraian perbandingan pada tabel diatas dapat disimpulkan pengaturan jangka waktu penyimpanan (retensi) arsip sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 43 tahun 2009 tentang kearsipan harus berdasarkan Jadwal Retensi Arsip (JRA). Berdasarkan JRA itulah dilakukan penilaian atas suatu arsip, apakah akan dipindahkan ke lembaga arsip, dimusnahkan atau dipermanenkan. Berdasarkan JRA itu pula akan diketahui bahwa arsip-arsip yang telah habis retensinya dan tidak memiliki nilai guna

dapat dilakukan pemusnahan. Sementara Protokol notaris tanpa perlu dilakukan penilaian harus tetap disimpan dan dipelihara oleh Notaris, Notaris Pengganti, Pejabat Sementara Notaris, Notaris pemegang protokol dan MPD.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS HILANGNYA MINUTA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DISIMPAN OLEH NOTARIS DAN SALINAN YANG DISIMPAN PEMBELI AKIBAT BENCANA ALAM TSUNAMI

- 1. Tanggungjawab Notaris Atas Hilangnya Minuta Akta Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Yang Disimpan Oleh Notaris Dan Salinan Yang
Disimpan Pembeli Akibat Bencana Alam Tsunami ditinjau dari
Undang-Undang Jabatan Notaris**
 - a. Tanggungjawab Notaris Dalam Pelaksanaan Jabatannya**

Penyimpanan protokol notaris merupakan suatu upaya untuk menjaga umur yuridis akta notaris sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak atau ahli warisnya tentang segala hal yang termuat dalam akta tersebut. Akta notaris dalam bentuk salinan selamanya akan ada jika disimpan oleh yang bersangkutan, dan dalam bentuk minuta juga akan ada selamanya, yaitu yang disimpan oleh notaris sendiri atau oleh notaris pemegang protokol atau oleh Majelis Pengawas Daerah. Meskipun notaris meninggal dunia tetapi akta notaris akan tetap ada dan mempunyai umur yuridis, melebihi umur biologis notaris.

Dengan demikian pertanggungjawaban notaris, notaris pengganti, notaris pengganti khusus, dan pejabat sementara notaris adalah sepanjang masih mempunyai wewenang untuk menjalankan tugas jabatan sebagai notaris.

Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Tugas dan tanggung jawab notaris adalah membuat akta otentik, baik yang ditentukan peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya. Apabila akta yang dibuat ternyata mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen yang sebenarnya dalam pembuatan akta tersebut dan juga para pihak tidak mau jujur dalam memberikan keterangannya terhadap notaris ataukah adanya kesepakatan yang telah dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Jika akta yang diterbitkan notaris mengandung cacat hukum yang terjadi karena kesalahan notaris baik karena kelalaiannya maupun karena kesengajaan notaris itu sendiri maka notaris harus memberikan pertanggungjawaban secara penuh.

Konsekuensi dari akta yang cacat hukum karena kelalaian ataupun kesengajaan dari notaris adalah dapat di degradasi nya kekuatan hukum dari akta tersebut. Dan untuk

konsekuensi bagi notaris yang melakukan kelalaian ataupun kesengajaan dapat dikenakan sanksi keperdataan, sanksi administratif dan sanksi secara pidana, sebagai bentuk pertanggungjawaban.

Dalam hal ini pertanggungjawaban notaris bukan saja secara moral tetapi secara hukum dimana notaris dapat dituntut dan diberikan sanksi. Semua kegiatan yang dilakukan oleh notaris khususnya dalam membuat akta akan selalu senantiasa dimintakan pertanggungjawabannya. Pengenaan sanksi terhadap notaris bergantung dari besarnya kesalahan yang dibuat notaris. Oleh karena itu sikap kewaspadaan juga dituntut dari notaris. Dengan terbuktinya notaris bersalah maka notaris tersebut dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad).

b. Tanggungjawab Notaris Terhadap Minuta Akta, Khususnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Disimpan Oleh Notaris Dan Salinan Yang Disimpan Pembeli Akibat Bencana Alam Tsunami

1) Ketentuan Dalam UUJN

Dalam menjalankan jabatannya, notaris berkewajiban salah satunya adalah membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b Undang-undang Jabatan Notaris, dan

dalam penjelasan pasal tersebut, dijelaskan bahwa kewajiban dalam menyimpan minuta akta sebagian bagian dari protokol Notaris, dimaksudkan untuk menjaga keotentikan suatu akta dengan menyimpan akta dalam bentuk aslinya, sehingga apabila ada pemalsuan atau penyalahgunaan grosse, salinan, atau kutipannya dapat segera diketahui dengan mudah dengan mencocokkannya dengan aslinya. Namun, ketentuan undang-undang Jabatan Notaris tidak menjelaskan bagaimana cara penyimpanannya.

Dikarenakan tidak ada aturan undang-undang tentang cara penyimpanan minuta akta, mengakibatkan notaris-notaris dalam melakukan kewajiban penyimpanan terhadap arsip Negara tersebut tidak mempunyai prosedur baku dalam melaksanakan kewajibannya tersebut. Yang akhirnya mengakibatkan protokol notaris tersebut rentan terjadi kerusakan, kehilangan dan musnah. Sehingga notaris tersebut harus bertanggung jawab terhadap kerusakan, kehilangan dan musnahnya protokol notaris tersebut.

Sebagai contoh minuta akta akan rusak karena dimakan rayap, pengaruh cuaca yang dingin (lembab) ataupun karena kebakaran. contoh yang sangat nyata ketika terjadi gempa dan tsunami di Aceh pada

tahun 2004. kantor- kantor notaris ada yang hancur yang mengakibatkan minuta akta menjadi rusak bahkan ada juga minuta akta yang hilang dibawa air tsunami.

Padahal Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan secara tegas bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum. Prinsip Negara Hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan; dimana kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

2) Protokol Notaris Sebagai Arsip Negara

Dalam menjalankan tugas jabatannya, salah satu kewajiban notaris dalam bidang administarsi adalah menyimpan dan memelihara segala dokumen termasuk diantaranya kumpulan akta dan berbagai dokumen lainnya yang biasa dikenal dengan protokol notaris. Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (13) UUJN, disebutkan bahwa Protokol Notaris adalah kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris.

Penjelasan Pasal 62 UUJN, menyebutkan bahwa

Protokol Notaris terdiri atas:

- a) minuta Akta;
- b) buku daftar akta atau repertorium;
- c) buku daftar akta di bawah tangan yang penandatanganannya dilakukan dihadapan Notaris atau akta di bawah tangan yang didaftar;
- d) buku daftar nama penghadap atau klapper;
- e) buku daftar protes;
- f) buku daftar wasiat; dan
- g) buku daftar lain yang harus disimpan oleh Notaris berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Protokol notaris merupakan salah satu arsip negara menurut Pasal 1 ayat (13) UUJN. Oleh karenanya protokol notaris haruslah diperlakukan layaknya dokumen Negara yang harus disimpan dan dijaga agar tetap otentik. Dengan demikian protokol Notaris sebagai kumpulan dokumen harus selalu disimpan dan dipelihara dalam keadaan apapun meskipun notaris si pemilik protokol tengah cuti maupun meninggal dunia.

Notaris dalam mengemban jabatan sebagai Pejabat Umum dibatasi oleh umur biologis yaitu hingga 65 tahun, hal ini tentunya akan berdampak juga terhadap protokol Notaris yang disimpannya. Disamping itu protokol notaris yang telah

disimpan tentu dapat mengalami kerusakan yang disebabkan oleh umur kertas yang hanya beberapa belas tahun, termakan oleh rayap, atau bahkan hilang karena suatu bencana alam yang menimpa di daerah tempat kedudukan kantor notaris yang bersangkutan. Namun mengingat tanggung jawab notaris sebagaimana yang diatur dalam UUJN, protokol notaris harus tetap disimpan walaupun, notaris mengambil cuti, notaris memasuki usia 65 tahun atau bahkan notaris sudah meninggal dunia.

c. Prosedur Pengajuan Permintaan Salinan Akta Pada Notaris

1) Pengertian Salinan Akta

Salinan akta adalah merupakan salinan dari akta yang isinya sama dengan minuta akta yang ditandatangani oleh para penghadap di hadapan Notaris, dan menyebutkan dengan pasti mengenai hari, tanggal dan waktu penandatanganan para pihak yang menghadap dan kapasitasnya saat menghadap, kehendak dari para pihak yang telah dituangkan dalam minuta, serta menyebutkan dengan tegas apabila terjadi perubahan baik itu coretan, gantian maupun tambahan yang terjadi saat penandatanganan di hadapan Notaris.

2) Fungsi Salinan Akta

Salinan akta berfungsi sebagai pembuktian bahwa pernah dibuatnya akta tersebut. Tentunya terjadi

permasalahan ketika Salinan pertama pada klien hilang dan pada notaris juga hilang, akan tetapi penyebabnya *Force Majeure* karena tidak ada regulasi yang mengaturnya sampai sekarang di peraturan manapun.

3) Aspek Hukum Pengajuan Permintaan Salinan Akta Pada Notaris

Aspek hukum mengenai salinan akta merupakan kewajiban seperti pada Pasal 16 ayat (1) d UUJN no 2 Tahun 2014 : “Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib : Mengeluarkan Grosse akta, Salinan akta, atau Kutipan Akta berdasarkan minuta akta”

Pasal 16 tersebut tidak dapat dipisahkan dengan ketentuan Pasal 54 UUJN Tahun 2014 yang menyebutkan :

Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini telah mengalami perubahan dengan Pasal 54 ayat (1) dan (2) UU Perubahan yang berbunyi :

- 1) Notaris hanya dapat memberikan, memperlihatkan, atau memberitahukan isi Akta, Grosse Akta, Salinan Akta atau Kutipan Akta, kepada orang yang berkepentingan

langsung pada akta, ahli waris, atau orang yang memperoleh hak, kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan.

- 2) Notaris yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi berupa: a. peringatan tertulis; b. pemberhentian sementara; c. pemberhentian dengan hormat; atau d. pemberhentian dengan tidak hormat.

Adapun Prosedur Permohonan Permintaan Salinan Akta Pengikatan Jual Beli oleh Pembeli kepada Notaris yaitu:

- 1) Pertama, kita harus tahu dulu tanggal dan nomor serta nama notaris yang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang hilang tersebut.
- 2) Setelah mengetahui tanggal dan nomor akta PPJB dimaksud, langkah berikutnya adalah mengetahui siapa notaris pemegang protokol jika notaris tersebut sudah pensiun, yang mengambil alih semua arsip dari notaris yang sudah pensiun tersebut. Untuk mengetahui siapa pemegang protokol dari notaris yang sudah pensiun tersebut, bisa ditanyakan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) Notaris sesuai dengan wilayah kerja notaris yang bersangkutan.
- 3) Setelah tahu nama notaris pemegang protokolnya dari notaris pembuat akta PPJB tersebut, maka bisa

mengajukan permohonan secara tertulis kepada notaris yang bersangkutan untuk menerbitkan salinan kedua atas akta PPJB tersebut.

Dari keseluruhan uraian di atas dapat dilihat bahwa ketentuan yang ada saat ini hanya sebatas pengaturan mengenai penyimpanan Minuta akta sebagai bagian dari protokol Notaris. Hal itu tercantum dalam ketentuan pasal 16 ayat (1) UUJN sehingga pihak pembeli bisa mengajukan permohonan untuk mengeluarkan salinan akta yang disimpan Notaris jika terjadinya kehilangan. Adapun mengenai pengajuan permohonan permintaan salinan akta pengikatan jual beli atas tanah belum mengatur jika pengajuan yang dimaksud adalah diakibatkan hilangnya akta pengikatan jual beli atas tanah yang hilang karena bencana alam tsunami, dimana hal tersebut menyebabkan akta hilang bukan hanya pada satu pihak saja, akan tetapi karena luasnya wilayah yang terkena dampak tsunami yang juga terjadi pada kantor notaris yang bersangkutan yang mengakibatkan ppjb yang disimpan pada kantor notaris juga hilang, sebagaimana dalam sampling kasus yang telah penulis paparkan yang terjadi di Aceh, belum ada ketentuan yang mengatur akan hal tersebut. Adanya kekosongan hukum dalam keadaan tersebut mengakibatkan pembeli tidak bisa lagi mendapatkan salinan akta yang diperlukan untuk kepentingannya. sehingga akan hal seperti itu dapat dinyatakan Undang-undang Jabatan Notaris belum dapat memberikan

perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami.

2. Analisis Pengaturan Overmacht/Force majeure dalam kaitan perihal hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli tanah

Hilangnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami sebagaimana telah diuraikan secara teori overmacht dikategorikan sebagai overmacht karena keadaan alam. Yaitu keadaan memaksa yang disebabkan oleh peristiwa alam yang tidak dapat diduga dan dihindari oleh setiap orang karena bersifat alamiah tanpa unsur kesengajaan. Selanjutnya berdasarkan sifat, dikategorikan sebagai overmacht sementara yang mengakibatkan pelaksanaan suatu perjanjian tertunda daripada waktu yang ditentukan semula dalam perjanjian. Dimana dalam keadaan tersebut perikatan tidak terhenti, tetapi hanya pemenuhan prestasinya yang tertunda. Dalam hal ini, tentu bisa mengakibatkan ketentuan-ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli tertunda. Bisa mengenai tahapan pengangsuran dan lain sebagainya. Selanjutnya berdasarkan ruang lingkup, mengenai hal ini masuk kedalam overmacht umum berupa faktor iklim.

Dari uraian mengenai Overmacht yang penulis uraikan di atas, Pengaturan Overmacht dalam KUHPdata diartikan sebagai suatu keadaan dimana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditor setelah di buatnya persetujuan, yang menghalangi debitur untuk memenuhi prestasinya, dimana debitur tidak dapat dipersalahkan dan tidak harus menanggung resiko serta tidak dapat menduga pada waktu persetujuan dibuat yang disebabkan adanya kejadian yang berbeda di luar kuasanya. Seperti gempa bumi, banjir dan kecelakaan.

Dalam KUHPdata Overmacht atau keadaan memaksa yang diatur dalam Buku III pasal 1244 dan 1245 dapat dilihat terdapat 3 unsur yang harus dipenuhi oleh overmacht yakni: Debitur tidak memenuhi prestasi walaupun telah berusaha secara patut, Ada sebab yang terletak diluar kesalahan debitur, Faktor penyebab itu tidak dapat diduga oleh siapapun dan tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Analisis Dalam ketentuan pasal 1244 KUHPdata dapat di simpulkan akibat adanya Overmacht maka

- 1) debitur tidak perlu membayar ganti rugi. Unsur-unsur ganti ruginya adalah sebagai berikut:
 - a) Biaya, yaitu segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak.
 - b) Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditor yang diakibatkan oleh kelalaian si debitur.

- c) Bunga, yaitu kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.

Adapun Pembatasan tuntutan ganti rugi meliputi:

Kerugian yang dapat diduga yang merupakan akibat langsung dari wanprestasi (**pasal 1247, 1248 KUH Perdata**)

Pasal 1247 KUHPerdata “Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya, kerugian dan bunga, yang diharap atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukannya”.

Pasal 1248 KUPerdata “Bahkan jika tidak dipenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka penggantian biaya, kerugian dan bunga, yang menyebabkan kreditur menderita kerugian dan kehilangan keuntungan, hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dari tidak dilaksanakannya perikatan itu”.

- 2) Beban resiko tidak berubah. Terutama pada keadaan memaksa sementara
- 3) Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontras prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUH Perdata.

“Jika barang yang dijual itu berupa barang yang sudah ditentukan, maka sejak saat pembelian, barang itu menjadi tanggungan pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan dan penjual berhak menuntut harganya”.

Dalam pasal 1444 KUHPerdata dijelaskan tentang musnahnya barang yang terutang.

“Jika barang tertentu yang menjadi pokok persetujuan musnah, tak dapat diperdagangkan, atau hilang hingga tak diketahui sama

sekali apakah barang itu masih ada, atau tidak, maka hapuslah perikatannya, asal barang itu musnah atau hilang di luar kesalahan debitur dan sebelum ia lalai menyerahkannya. Bahkan meskipun debitur lalai menyerahkan suatu barang, yang sebelumnya tidak ditanggung terhadap kejadian-kejadian yang tak terduga, perikatan tetap hapus jika barang itu akan musnah juga dengan cara yang sama di tangan kreditur, seandainya barang tersebut sudah diserahkan kepadanya. Debitur diwajibkan membuktikan kejadian tak terduga yang dikemukakannya. Dengan cara bagaimanapun suatu barang hilang atau musnah, orang yang mengambil barang itu sekali-kali tidak bebas dan kewajiban untuk mengganti harga”.

Pengaturan Overmacht yang di atur dalam KUHPdata tidak dapat digunakan sebagai acuan bagi pihak pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum perihal hilangnya minuta akta pengikatan jual beli yang disimpan pada Notaris juga yang disimpan pihak pembeli. Hilangnya minuta akta ini tidak serta merta dapat dibebaskan karena keadaan memaksa yaitu bencana alam tsunami sebagaimana jika dilihat dalam pasal 1444 KUHPdata. Pihak pembeli perlu mendapatkan pengaturan bagaimana agar supaya mendapatkan perlindungan hukum jika akta hilang akibat bencana alam tsunami. Pengaturan mengenai keadaan memaksa yang di atur dalam KUHPdata ini dapat diterapkan misalnya dalam suatu perjanjian antara pihak Pemerintah dan pemborong dalam pelaksanaan proyek pemerintah yang sewaktu-waktu dalam pelaksanaan pekerjaan yang telah disepakati tiba-tiba terjadi hal-hal diluar dugaan seperti tanah longsor, banjir yang menyebabkan pelaksanaan proyek pembangunan harus terhenti. Dalam hal seperti

itu pihak pemborong bisa dibebaskan dari tanggungjawab dalam atas kerugian yang ada.

3. Analisis Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Akta Dan Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Hilang Akibat Bencana Alam Tsunami

Pada sub bab sebelumnya penulis menguraikan prosedur pengajuan permintaan kembali salinan akta kepada Notaris sesuai ketentuan permintaan salinan akta yang di atur dalam UUJN. Ketentuan tersebut di atas merupakan prosedur yang harus dilakukan dalam hal permintaan salinan kedua atau ketiga minuta akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang hilang oleh pembeli pada notaris dimana jika Akta yang hilang tersebut akibat kelalaian atau keadaan tertentu yang mengakibatkan akta hilang hanya pada pembeli, akan hal tersebut, maka pembeli bisa meminta kembali salinan akta dengan prosedur sebagaimana telah penulis uraikan di atas. Namun dalam hal hilangnya akta pengikatan jual beli atas tanah yang hilang akibat bencana alam tsunami, dimana hal tersebut menyebabkan akta hilang bukan hanya pada satu pihak saja, akan tetapi karena luasnya wilayah yang terkena dampak tsunami yang juga terjadi pada kantor notaris yang bersangkutan yang mengakibatkan Akta ppjb yang disimpan pada kantor notaris juga hilang, mengenai hal tersebut belum di atur dalam ketentuan pengajuan permohonan salinan akta sesuai UUJN sebagai dasar hukum Notaris untuk bisa mengeluarkan

salinan Akta, sehingga menurut penulis, pihak pembeli bisa mendapatkan perlindungan hukum sebagai berikut:

1) Perlindungan Hukum Yang Dapat Diberikan Oleh Notaris, Dengan Menerbitkan Kembali Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dari notaris adalah dengan menerbitkan kembali akta ppjb yang telah hilang akibat bencana alam tsunami. Terkait dengan penerbitan akta kembali tentunya harus ada syarat data yuridis dan data fisik yang terpenuhi, antara lain meliputi :

Data Yuridis :

- Kwitansi/ataupun bisa dimintakan ke pihak bank mengenai bukti pembayaran jika dibayar lewat bank
- Adanya data pembeli dan data penjual
- Bukti kepemilikan seperti sertifikat
- Pengakuan dari masyarakat / Pejabat lurah/ Pejabat kecamatan

Data Fisik :

- Luas tanah
- Letak tanah
- Lokasi tanah
- Batas-batas tanah
- Bangunan tanah

Perlindungan hukum yang penulis uraikan diatas berdasarkan dari Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2005 mengenai

Penanganan Permasalahan Hukum Dalam Rangka Pelaksanaan Rehabilitasi Dan Rekonstruksi Wilayah Dan Kehidupan Masyarakat Di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Dan Kepulauan Nias Sumatera Utara. Untuk pengertian dari Data yuridis dan Data fisik penulis mengambil kesimpulan dari Undang-undang Pendaftaran Tanah nomor 24 tahun 1997. Akan tetapi penerbitan akta ini hanya dapat tercapai dengan ada itikad baik dari pihak penjual yang mau menghadap dan menunjukkan data yuridis dan data fisiknya.

- 2) Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lewat Pengadilan Dengan Mengajukan Permohonan/Gugatan Ke Pengadilan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Yang Ada

Langkah lainnya yang bisa memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli adalah dengan mengajukan permohonan ke pengadilan. Dalam hal ini jika penjual beritikad baik, tetapi notaris tidak mau membuat karena tidak ada kewajiban untuk notaris menerbitkan kembali, maka pembeli dan penjual bisa mengajukan permohonan ke pengadilan mengenai kebenaran atas perbuatan hukum yang pernah dilakukan. nantinya penetapan pengadilan akan menjadi pengganti PPJB tersebut.

Jika penjual tidak beritikad baik, maka pembeli dengan memenuhi unsur-unsur alat bukti dapat mengajukan gugatan ke

pengadilan. Pembuktian dari pihak pembeli dalam hal ini adalah sebagai berikut:

Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa pembuktian pada umumnya diatur dalam Buku Empat tentang Pembuktian dan Daluarsa pasal 1865 *“Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu.”*

Yang mencari kebenaran dan menetapkan peristiwa adalah hakim lalu yang wajib membuktikan atau mengajukan alat bukti adalah yang berkepentingan didalam perkara atau sengketa, berkepentingan bahwa gugatannya dikabulkan atau ditolak.

Alat bukti (*bewijsmiddel*) memiliki macam-macam bentuk dan juga jenisnya, yang memiliki kemampuan untuk menjelaskan dan juga memberikan keterangan tentang masalah yang diperkarakan di pengadilan. Berdasarkan keterangan dan penjelasan dari alat bukti itulah hakim melakukan penilaian, pihak mana yang paling sempurna pembuktiannya.

Menurut Sistem HIR, dalam hukum acara perdata hakim terikat pada alat-alat bukti yang sah, yang artinya hakim hanya boleh memutuskan perkara melalui alat bukti yang telah ditentukan sebelumnya oleh undang-undang. Alat-alat bukti

yang disebutkan oleh undang-undang adalah : alat bukti tertulis, pembuktian dengan saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan dan sumpah (ps. 164 HIR, ps. 1866 KUH Perdata).

a) Alat Bukti Tertulis

Alat bukti tertulis yang berisi keterangan tentang suatu peristiwa, keadaan, atau hal-hal tertentu. Dalam hukum acara perdata dikenal beberapa macam alat bukti tertulis diantaranya sebagai berikut:

- i. Pertama adalah surat ialah sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua yaitu surat sebagai akta dan bukan akta, sedangkan akta sendiri lebih lanjut dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan.
- ii. Kedua adalah akta ialah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹ Jadi untuk dapat

¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm 149

dibuktikan menjadi akta sebuah surat haruslah ditandatangani.

Dalam alat bukti tertulis disini pihak pembeli bisa menunjukkan kwitansi serta surat keterangan dari MPD yang menyatakan mengenai Repertorium dengan lampiran mengenai data2 yang diperlukan.

b) Alat Bukti Kesaksian

Alat bukti kesaksian diatur dalam pasal 139-152, 168-172 HIR dan 1902-1912 BW. Kesaksian adalah kepastian yang diberikan kepada hakim dipersidangan tentang peristiwa yang dipersengketakan dengan jalan pemberitahuan secara lisan dan pribadi oleh orang yang bukan salah satu pihak dalam perkara, yang dipanggil dalam persidangan.²

Jadi, keterangan yang diberikan oleh seorang saksi haruslah kejadian yang telah ia alami sendiri, sedangkan pendapat atau dugaan yang diperoleh secara berfikir tidaklah termasuk dalam suatu kesaksian.

Mengenai alat bukti kesaksian, pihak pembeli bisa meminta pihak pemerintah setempat

² Ibid, hlm 166

(lurah,camat), Notaris atau tetangga, atau masyarakat setempat untuk memberikan kesaksian di persidangan.

c) Alat Bukti Persangkaan

“Persangkaan adalah kesimpulan yang oleh undang-undang atau oleh hakim ditarik dari satu peristiwa yang diketahui umum ke arah suatu peristiwa yang tidak diketahui umum”, pasal 1915 KUH Perdata.

Kata lain dari persangkaan adalah vermoedem yang berarti dugaan atau presumptive.³

Dalam pembuktian bukti persangkaan ini pihak pembeli bisa mengajukan repertorium. Dimana dalam bukti repertorium tersebut bisa terlihat mengenai sifat akta, serta nama penghadap dari hal-hal tersebut sehingga bisa ditarik kesimpulan kebenaran atas peristiwa.

d) Alat Bukti Pengakuan

Pengakuan (bekentenis confession) diatur dalam HIR pasal 174-176 dan KUH Perdata pasal 1923-1928.

Pengakuan merupakan sebuah keterangan sepihak, karenanya tidak diperlukan persetujuan dari

³ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 684

pihak lawan. Pengakuan merupakan pernyataan yang tegas, karena pengakuan secara diam-diam tidaklah memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa, pada hal alat bukti dimaksudkan untuk memberi kepastian kepada hakim tentang kebenaran suatu peristiwa.⁴

Dalam hal ini pengakuan bisa dari pihak saksi yang namanya tertera dalam akta perjanjian pengakuan hutang yang pernah dibuat. Atau dari pihak penjual yang beritikad baik.

e) Alat bukti sumpah

Sumpah adalah suatu pernyataan yang khidmat yang diberikan atau diucapkan pada waktu memberi janji dan keterangan dengan mengikat akan sifat Maha Kuasa daripada Tuhan, dan percaya bahwa siapa yang memberi keterangan atau janji yang tidak benar akan dihukum oleh-Nya.⁵

HIR menyebutkan 3 (tiga) sumpah sebagai alat bukti, yaitu:

i. Sumpah Supletoir/Pelengkap (Pasal 155 HIR)

Sumpah supletoir adalah sumpah yang diperintahkan oleh hakim karena jabatannya kepada salah satu pihak untuk melengkapi

⁴ Sudikno Mertokusumo, *op.cit*, hlm 181

⁵ *Ibid*, hlm 154

pembuktian peristiwa yang menjadi sengketa sebagai dasar putusannya.

ii. Sumpah Aestimatoir/Penaksir (Pasal 155 HIR)

Sumpah penaksir yaitu sumpah yang diperintahkan oleh hakim karena jabatannya kepada penggugat untuk menentukan jumlah uang ganti kerugian.

iii. Sumpah Decisioir/Pemutus (Pasal 156 HIR)

Sumpah decisioir adalah sumpah yang dibebankan atas permintaan salah satu pihak kepada lawannya. Berlainan dengan sumpah Supletoir, maka sumpah decisioir, ini dapat dibebankan meskipun tidak ada pembuktian sama sekali, sehingga sumpah decisioir, ini dapat dilakukan setiap saat selama pemeriksaan di persidangan.

Dari uraian di atas dapat dilihat pihak pembeli bisa mendapatkan perlindungan hukum atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Hilang akibat bencana alam tsunami diluar dari ketentuan yang diatur dalam UUJN, perlindungan tersebut sebagaimana telah penulis uraikan di atas disimpulkan yaitu: Perlindungan Hukum Yang Dapat Diberikan Oleh Notaris, Dengan Menerbitkan Kembali Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Lewat Pengadilan Dengan Mengajukan Penetapan/Gugatan Ke

Pengadilan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Berdasarkan Alat Bukti Yang Ada. Analisis mengenai perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak pembeli menurut penulis yaitu perlindungan hukum yang bersifat privat, yang bertujuan memberikan jaminan atau kepastian hukum bahwa si pembeli akan mendapatkan hak nya sehingga yang bersangkutan merasa aman.

BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Perlindungan hukum terhadap pembeli atas hilangnya minuta akta perjanjian pengikatan jual beli yang disimpan oleh notaris dan salinan yang disimpan pembeli akibat bencana alam tsunami yaitu dengan menerbitkan kembali Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana Pasal 13 Undang-Undang Nomor 10 tahun 2005. Selanjutnya untuk mendapatkan perlindungan hukum, maka bisa dengan cara mengajukan penetapan atau Gugatan Ke Pengadilan Mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah berdasarkan alat bukti Yang Ada. Disebabkan pengaturan mengenai minuta akta yang hilang akibat bencana alam tidak diatur dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris maupun perundang-undangan lainnya.

4.2. Saran

Pemerintah perlu membentuk regulasi baru dalam Undang-undang Jabatan Notaris mengenai penyimpanan Minuta akta, serta perlu adanya pengaturan lebih lanjut sebagai upaya antisipasi jika dikemudian hari minuta dan salinan hilang akibat bencana alam tsunami, seperti membentuk suatu badan kearsipan yang dibentuk oleh Kemenkumham dengan menyimpan data soft dan data fisiknya pada badan tersebut, data softnya disimpan pada database server dan fisiknya disimpan di box atau brangkas dengan keamanan yang ketat. Dan juga untuk notaris agar repertorium untuk akta dibuat sama

seperti repertorium legalisasi yang memuat sampai objek perjanjian, para pihak, jenis perjanjian, dan lain-lain, agar ketika hilang jelas terlihat apa saja yang dimuat pada akta yang hilang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU, MAKALAH, KARYA ILMIAH

Tjitrosudibio R Subekti, **Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Agraria dan Undang-undang Perkawinan**, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001

Adjie Habib, **Hukum Notaris Indonesia**, RefikaAditama, Bandung, 2008,

Buku Utama Rencana Induk Rehabilitasi dan Rekonstruksi Wilayah dan Kehidupan Masyarakat Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias, Propinsi Sumatera Utara,

Wibowo Budi Agus, dan Sufi Rusdi, **Kisah di Balik Peristiwa Gempa dan Tsunami 26 Desember 2004 di Aceh**, Dinas Pariwisata Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam, 2005

Kusumatmadja Mochtar, **Pembinaan Hukum dalam kerangka Pembangunan Nasional**, Bandung, Binacipta, 1986,

Hadjon M. Philippus , **Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia**, Surabaya, Bina ilmu, 1998,

Subekti, **Hukum Perjanjian**, cet 19 , Intermasa, Jakarta, 2002

Soemadipraja S. S. Rahmat. , *Penjelasan Hukum Tentang Keadaan Memaksa (syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa/Force majeure)*,

Malian Sobirin, **Gagasan perlunya konstitusi baru pengganti UUD 1945, FH UII Press**, Yogyakarta, 2001,

Fajar Mukti, **Tipe Negara Hukum**, Widya gama press, Malang, 1993, hal 16

MD Mahfud, **Pokok-pokok Hukum administrasi Negara**, Liberty, Yogyakarta, 2000,

Marbun & Moh. MD Mahfud, **Pokok-pokok hukum administrasi negara**, Liberty, Yogyakarta, 1998,

Marzuki Mahmud Peter, **Penelitian Hukum Edisi 1 Cetakan ke- 6**, Kencana, Jakarta, 2010,

Mertokusumo Sudikno, **Penemuan Hukum Sebuah Pengantar**, Liberty, Yogyakarta, 1979

Kie Thong Tan, **Buku I Studi Notariat Beberapa Mata Pelajaran dan Serba Serbi Praktek Notaris**, Jakarta, Ichiar Baru Van Hoeve, 2000.

Hadjon M Philipus dan Djatmiati Sri Titiek, **Argumentasi Hukum**, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, 2005

Yudhara N.G, **Notaris dan Permasalahannya pokok-pokok pemikiran di seputar kedudukan dan fungsi Notaris serta akta Notaris menurut sistem hukum Indonesia**, Jakarta, Januari 2005, hal. 5, makalah disampaikan dalam rangka kongres INI di Jakarta.

Tobing Lumban G.H.S., **Peraturan Jabatan Notaris**, Erlangga, Jakarta, 1999

Notodisoerjo Soegondo, **Hukum Notariat di Indonesia (suatu Penjelasan)**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993,.

Basuki Sulisty, **Kamus Istilah Kearsipan**, Kanisius, Yogyakarta, 2005.

Sukoco Munir Badri, **Manajemen Administrasi Perkantoran Modern**. Erlangga, Jakarta, 2007,

Budiono Herlien, **artikel “Pengikatan jual Beli dan Kuasa Mutlak” Majalah Renovi**, edisi 1 tahun 2010, No 10 Bulan Maret

Harahap Yahya, **Hukum Acara Perdata**, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011),

Peraturan Perundang-Undangan:

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke-IV.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-undang Kearsipan Nomor 43 tahun 2009

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)

Kitab Undang-undang Hukum Acara Perdata

INTERNET

Hasil wawancara dengan Ibu Elly Safiana, selaku notaris di Kota Banda Aceh, pada tanggal 05 Agustus 2011, diakses di <http://repository.usu.ac.id/handle/123456789/30850> tanggal 22 feb 2018, *pada tesis Dian Sutari Widiyani , Pertanggungjawaban Notaris Atas Hilang Atau Rusaknya Minuta Akta Yang Disimpan Akibat Bencana Alam (Studi Kasus Tsunami Di Banda Aceh)*, 2011

Sebagai perbandingan, mengenai overmacth berkaitan dengan kontrak-kontrak international di bidang komersial, lihat 2004 *Unidroit Principles Of International Commercial Contracts(UPICC 2004)*, khususnya pasal 7.1.7 (Force Majeure) beserta komentarnya. Lihat juga pasal 6.2.1 hingga pasal 6.2.3 (tentang *hardship*), serta pasal 7.4.1 berkenaan dengan akibat dari force majeure dan *hardship*. Karena UPICC 2004 ini dipersiapkan oleh pakar-pakar hukum perikatan baik dari Negara-negara dengan sistem hukum continental (civil law) dan dari Negara-negara dengan sistem hukum anglo saxon (common law), serta karena sistem hukum perdata yang dianut Republik of Indonesia sebagiannya bersumber dari sistem hukum continental, ada baiknya prinsip-prinsip UPICC 2004 ini dikaji dan dijadikan pedoman di Indonesia bagi pengembangan konsep overmacth pada khususnya, dan konsep perikatan pada umumnya. UPICC 2004 berikut komentarnya dapat diunduh dari <http://www.unidroit.org/english/principles/contracts/principles2004/integralversionprinciples2004-e.pdf> (1,89 mb) diakses tgl 10 april 2018 jam 2.00

Ikatan Notaris Indonesia Dalam Kaitannya dengan Keberadaan Majelis Pengawas Notaris dan Dewan Kehormatan Sebagai Lembaga Pengawas Pelaksanaan Jabatan dan Kode Etik Notaris, <http://www.firstadvice-online.com/main.php?page=kategoridet&id=58>, diakses pada tanggal 12 april 2018 . jam 02.00 wib

