

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yaitu di dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Jaminan kepastian hukum tersebut dapat diperoleh apabila suatu perbuatan hukum privat tersebut dituangkan dalam bentuk suatu akta oleh pejabat umum yang berwenang. Salah satu pejabat dimaksud adalah notaris.¹

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut sebagai UUJN), merupakan payung hukum bagi notaris dalam menjalankan setiap tugas dan kewenangannya. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang *a quo*, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Kedudukan notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah atau negara, memiliki peranan sentral dalam menegakkan hukum

¹ M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, hlm. 1.

di Indonesia, karena selain kuantitas notaris yang begitu besar, notaris dikenal masuk kelompok elit di Indonesia. Kehadirannya mampu menjawab kebutuhan dalam kehidupan masyarakat akan kepastian hukum atas setiap hubungan hukum yang mereka lakukan. Oleh karenanya lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.²

Notaris didalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban merupakan segala bentuk tanggung jawab yang diperintahkan oleh hukum kepada orang atau kepada badan hukum. Notaris hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang memerlukan suatu alat bukti tertulis yang berupa akta autentik, oleh karena itu Notaris mempunyai kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan didalam menjalankan jabatannya.³

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa:

- 1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan

² Abdul Ghofur Anshori, 2013, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Cetakan Kedua, Yogyakarta, hlm. 1.

³ Sibuea Mia Augina Romauli, 2022, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi*, Jurnal Suara Hukum, Vol. 4 No. 1, hlm. 147.

- segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
 - h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
 - j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
 - n. menerima magang calon Notaris.

Selanjutnya Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan bahwa “Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu”.

Pembuatan akta oleh Notaris seringkali dibilang dengan akta notarial, dimana dipakai selaku pembuktian tertulis serta disebut sempurna bilamana sesuai atas aturan yang ada. Dalam arti, pembuatan akta tersebut tak menyalahi aturan. Terkait perihal yang menjadikan akta Notaris tersebut tak sempurna bilamana terdapat kesengajaan kesalahan ataupun tidak pada

komparasi, tak dilakukan perbaikan ataupun telah dilakukan perbaikan namun tetap ada yang salah sehingga dapat dikatakan bahwa akta yang dibuatnya itu tak sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan UUNJ). Dengan demikian akta tersebut dapat disebut pembuktiannya tak sempurna lagi serta tak mempunyai sifat autentik juga diakhirnya nanti akta itu disebut sebagai akta dibawah tangan. Jika diperhatikan berdasar penilaian atas kuatnya sebuah akta notariil bisa disebut sempurna bilamana kesalahan yang ada telah dilakukan perbaikan seperti keinginan para pihak juga UUNJ.⁴

Kewenangan Notaris diatur di dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa:

- 1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- 2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;

⁴ Andro Ado Hage, 2023, *Tanggung Jawab Notaris Yang Mengubah Isi Akta Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Notarius, Vol. 16 No. 2, hlm. 619.

- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat Akta risalah lelang.
- 3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris memiliki wewenang membuat akta diantaranya adalah perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) sesuai dengan kewenangannya selaku pejabat umum tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵ Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Lembaga Pendidikan Tinggi Penyelenggara Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan notaris di antaranya adalah membuat akta otentik dan membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satunya adalah membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap suatu benda.⁶ Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB adalah untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan Notaris, hal yang diusulkan Notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, Notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB.

⁵ Muchlis Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, hlm. 9.

⁶ ST. Aminah MZ, 2020, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Harta Bersama Yang Belum Terbagi Tanpa Persetujuan Mantan Istri*, Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, hlm. 5.

Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.⁷

PPJB harus didasarkan suatu kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian. Para pihak dalam membuat PPJB dengan didasarkan kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa:

Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

PPJB adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum. PPJB yang dibuat di hadapan notaris akan menjamin para pihak tentang kepastian dan perlindungan hukum. Perjanjian tersebut biasa dilakukan manakala ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak dan dalam jangka waktu tertentu. PPJB ini

⁷ Dewi Kurnia Putri, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol.4, hlm. 626

⁸ Raymond Aristyo, 2021, *Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9 No. 12, hlm. 2419.

lazim sebagai awal dari proses peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar sebelum ditingkatkan menjadi akta jual beli di PPAT.⁹

Secara umum isi PPJB adalah kesepakatan penjual mengikatkan dirinya untuk menjual sertipikat tanah kepada pembeli disertai dengan tanda jadi atau uang muka, penjelasan tentang harga, waktu pelunasan, dan kapan dilakukannya (Akta Jual Beli) AJB.¹⁰ Adapun penjelasan mengenai (Pengikatan Jual Beli) PJB, sebenarnya antara PPJB dengan PJB hampir sama, tetapi bedanya hanya terletak pada persiapannya saja. PPJB adalah perjanjian untuk melakukan pengikatan, sedangkan PJB juga memuat kesepakatan penjual untuk menjual sertipikat tanah kepada pembeli disertai dengan akta notaris. Biasanya PJB dibuat karena belum lunasnya pembayaran, bisa yang paling sering kita ketahui pada praktiknya adalah atas tanah yang bersifat tetap.¹¹

PJB terbagi 2 (dua), yaitu:¹²

1. PJB Lunas

Pengikatan jual beli lunas adalah bentuk perjanjian pengikatan jual beli dimana pembeli telah menunaikan pembayaran secara penuh sesuai dengan persyaratan, tetapi belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya oleh PPAT karena ada proses yang belum selesai, misalnya pemecahan sertifikat. Dalam jenis PPJB ini, seluruh jumlah pembayaran sesuai dengan harga jual yang disepakati oleh pembeli.

Pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya mutlak untuk

⁹ Kamdi, *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Belum Terdaftar*, *Jurnal Education and Development*, Vol.7 No.3 Edisi Agustus 2019, hlm. 167.

¹⁰ Ida Bagus Ascharya Prabawa, 2016, *Guide to Invest In Property*, PT. Gramedia, Jakarta, hlm. 124.

¹¹ *Ibid*, hlm. 124-125.

¹² Dewi Kurnia Putri, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4, hlm. 633.

menjamin terlaksana hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun. Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini.

2. PJB Tidak Lunas

Perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas dibuat ketika pembeli belum melunasi seluruh pembayaran harga jual, dalam PJB tidak lunas ini biasanya pembeli baru membayar uang muka/ sebagian dari harga jual yang disepakati, didalam akta pengikatan jual beli belum lunas tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampai batal ditengah jalan. Misalnya pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPperdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPperdata yang memberikan rumusan tentang perjanjian yang merupakan “suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.

Selanjutnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata menyatakan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata

memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya serta menentukan bentuk perjanjian yaitu tertulis atau lisan.¹³

Perjanjian pengikatan jual beli seringkali terjadi pada saat pihak Pembeli telah melakukan pembayaran sebagian dari harga yang disepakati sebagai uang muka atau biasa disebut dengan *Down Payment*. Uang muka tersebut diserahkan kepada pihak penjual pada saat ditandatangani akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan Notaris yang disepakati para pihak. Selanjutnya, dengan adanya pembayaran uang muka Sertifikat tanah diserahkan pihak penjual kepada Notaris sebagai titipan.

Salah satu alasan para pihak menitipkan sertifikat hak milik atas tanah kepada notaris adalah jika pembeli belum mampu membayar lunas. Penitipan ini terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Notaris dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, harus sesuai dengan UUJN maupun kode etik profesi notaris. Apabila telah dipenuhinya hak dan kewajiban para pihak, maka barulah dapat dikeluarkan PPAT, yang memiliki sifat tunai, terang, dan jelas. Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan bantuan notaris akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam

¹³ Salim HS, 2019, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 7.

kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Pengikatan ini dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan jual beli. Hal ini dikarenakan belum terpenuhinya seluruh hak dan kewajibannya diantara para pihak. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.¹⁴

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) terkait dengan penitipan diatur dalam Pasal 1694 menyatakan bahwa “Penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”. Menurut kata-kata pasal tersebut, penitipan adalah suatu perjanjian “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan yang nyata, yaitu diserahkan barang yang dititipkannya, jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang lazimnya disebut konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.¹⁵

Selanjutnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan peraturan dalam PPAT tidak ada disebutkan bahwa Notaris/PPAT

¹⁴ Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1.

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak komersial*, *Hukum Perjanjian*, Kencana, Jakarta, hlm. 121-122.

berkewajiban menerima titipan sertifikat tanah dari para pihak. Tetapi di dalam undang-undang tersebut juga tidak ada pasal yang melarang untuk notaris menerima titipan sertifikat tanah.

Adanya rasa tanggungjawab akan mengakibatkan Notaris/PPAT menjaga dan memelihara sertifikat tersebut. Seorang Notaris menerima titipan tersebut tidak boleh menggunakan sertipikat yang dititipkan itu untuk kepentingan pribadi maupun hal-hal yang dapat merusak fisik dari sertifikat yang telah ada tersebut. Dapat diartikan bahwa sertipikat itu adalah dokumen Negara yang berada dalam penyimpanan kantor Notaris.

Di dalam kode etik notaris di Indonesia memang belum ada menyebutkan secara tegas dan tertulis apakah notaris boleh menerima titipan tanda bukti kepemilikan para pihak atau tidak. Hal ini menyebabkan masih banyak notaris yang menerima titipan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, karena menganggap perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang diperbolehkan.¹⁶

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

¹⁶ Rika Kumala Sari, 2016, *Larangan Menerima Penitipan Sertifikat Tanah oleh Notaris dan Kaitannya dengan Kode Etik Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, hlm. 182.

Salah satu kasus terkait dengan penitipan sertifikat tanah yang dititipkan kepada notaris adalah pertama, Putusan Nomor: 143 K/Pid/2015. Pada persidangan perkara *a quo* ditemukan fakta bahwa Notaris Satria Darma, S.H. menerima titipan Sertifikat No. 161 dari saksi Husni Syarkawi untuk penjualan 2 (dua) unit ruko di atas sebidang tanah seluas 200 M² yang terletak di Jalan Raya Gadut, Kelurahan Bandar Buat, Kecamatan Lubuk Kilangan, Kota Padang.

Notaris Satria Darma, S.H. menyuruh saksi Husni Syarkawi untuk menandatangani akta jual beli antara saksi Husni Syarkawi dan Dedi Saputra, S.E, kemudian sertifikat sebagaimana dimaksud di titipkan kepada Notaris Satria Darma, S.H. dan untuk meyakinkan saksi Husni Syarkawi Terdakwa Dedi Saputra, S.E. mengatakan kalau uang pinjamannya di bank telah keluar maka akan langsung dikirimkan kepada saksi Husni Syarkawi sambil meminta nomor rekening saksi Husni Syarkawi.

Selanjutnya Notaris Satria Darma, S.H. dan David Liandra adalah sebagai orang yang melakukan, menyuruh melakukan atau turut melakukan perbuatan, membuat surat palsu atau memalsukan surat, yang dapat menerbitkan sesuatu hak, sesuatu perjanjian atau kewajiban, atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud akan menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat-surat itu seolah-olah surat itu asli dan tidak dipalsukan, maka kalau mempergunakannya dapat mendatangkan sesuatu kerugian”, dengan cara Notaris Satria Darma telah membuat Perjanjian/Akta Jual Beli No. 381/2011 tanggal 29 November 2011 antara saksi Husni Syarkawi dan suaminya saksi Adrimas Ilyas selaku Penjual dengan Dedi

Saputra, S.E. selaku Pembeli dari 2 (dua) unit ruko di atas tanah seluas 200 M² (persegi) dengan Sertifikat No. 161 dengan harga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), yang berasal dari Perjanjian/Akta Jual Beli blanko kosong yang ditandatangani oleh Para Pihak pada tanggal 19 Desember 2011 dan dengan harga jual beli tidak sesuai dengan sebenarnya. Kemudian Akta Jual Beli tersebut digunakan oleh David Liandra untuk mengurus peralihan hak atas nama Dedi Saputra, S.E.

Akibat perbuatan tersebut saksi Husni Syarkawi mengalami kerugian sebesar Rp. 370.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh juta rupiah) atau sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana Surat Pernyataan tanggal 12 Januari 2012 Terdakwa akan membayarnya pada tanggal 30 Januari 2012, karena tidak dibayar dibuat Surat Pernyataan tanggal 19 April 2012 akan dibayar pada tanggal 30 April 2012, akan tetapi tidak pernah dibayar.

Kemudian pada kasus kedua, yaitu berdasarkan Putusan Nomor: 1138 K/PID/2017 terungkap fakta di persidangan bahwa Notaris Elfita Achta, S.H membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli antara Tim Likuidator PT. Rahman Tamin (Ahmad Fadjrin, Saksi Dwiana Miranti dan Mahyunis) dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Nomor 06/2014, yang pada pokoknya berisi bahwa antara Tim Likuidator dengan Edi Yosfi akan dilakukan jual beli aset PT. Rahman Tamin yang berada di Bukittinggi berupa Sertifikat Nomor: 134, 135, 136, dan 137, terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi.

Pelaksanaan PJB Nomor: 06/2014 atas aset PT. Rahman Tamin berupa Sertifikat Nomor: 134, 135, 136, dan 137 yang terletak di Kelurahan Tarok

Dipo Bukittinggi Terdakwa Elfita Achtar, S.H., menerima titipan Sertifikat Nomor: 134, 135, 136, dan 137 yang diserahkan oleh Mustafa Gani Tamin dan diterima oleh Terdakwa Elfita Achtar, S.H., dengan terima tanggal 30 Januari 2014;

Setelah PJB berakhir tanggal 24 Desember 2014 (karena tidak adanya pelunasan pembayaran oleh Saksi Edi Yosfi sebagai calon pembeli), Notaris Elfita Achtar, S.H., tetap menguasai seperti sebagai pemilik empat sertifikat Nomor: 134, 135, 136, dan 137 meskipun telah diminta beberapa kali oleh pemilik dan atau Likuidator yang baru (Saksi Khairil Poloan, S.H).

Berpedoman pada putusan pada kasus sebagaimana dimaksud Notaris diperintahkan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara *a quo* sehingga terhadap akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Tanggung jawab Notaris dalam membuat akta autentik merupakan landasan terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban, perlindungan hukum, dan penegakan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuat oleh Notaris. Maka dari itu, Notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa Notaris dalam kewenangannya sebagai pejabat umum yang membuat dan mengesahkan akta autentik.

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengakomodir kepentingan pembahasan permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam suatu karya ilmiah berbentuk proposal tesis dengan judul:

“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP PENITIPAN SERTIFIKAT TANAH YANG MENIMBULKAN SENGKETA (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 143 K/Pid/2015)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa (Studi kasus putusan Mahkamah Agung nomor: 143 K/Pid/2015 dan putusan nomor: 1138 K/PID/2017)?
2. Bagaimanakah pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait penitipan sertifikat tanah kepada Notaris dalam putusan Mahkamah Agung nomor: 143 K/Pid/2015 dan putusan Mahkamah Agung nomor: 1138 K/PID/2017?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa (Studi Kasus putusan Mahkamah Agung nomor: 143 K/Pid/2015 dan putusan nomor: 1138 K/PID/2017).
2. Untuk mengkaji dan menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait penitipan sertifikat tanah kepada notaris dalam Putusan Mahkamah Agung nomor: 143 K/Pid/2015 dan Putusan Mahkamah Agung nomor: 1138 K/PID/2017.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis diharapkan tulisan ini dapat mengembangkan ilmu yang ada yaitu dengan memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, terkait dengan teori-teori yang dibahas dalam penelitian ini. Sebagai notaris maupun pihak yang terkait dengan

dunia kenotariatan, dapat memandang pengaturan tentang pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa dan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait penitipan sertifikat tanah kepada notaris.

2. Secara Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan memberikan referensi bagi masyarakat secara umum dalam mengetahui pengaturan tentang pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa dan pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait penitipan sertifikat tanah kepada notaris.

E. Keaslian Penelitian

Peneliti mengambil 2 (dua) penelitian sebagai sampel perbandingan dan bukti keaslian penelitian peneliti. Penelitian yang pernah dilakukan itu adalah:

1. Tesis Sonya Praminda Yona Mandela dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Terkait Penitipan Sertifikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)” dari Universitas Andalas pada tahun 2018.

Permasalahan yang diteliti adalah:

- a. Mengapa terjadi penitipan sertifikat kepada Notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
- b. Bagaimana akibat hukum penitipan sertifikat kepada Notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Notaris terkait penitipan sertifikat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?

Temuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Penitipan sertifikat yang dilakukan oleh para pihak kepada notaris dilakukan karena sebelum dilakukannya akta jual beli terlebih dahulu para pihak melangsungkan perjanjian pengikatan jual beli terhadap objek tersebut. Hal ini dapat dilakukan yang biasa dalam prakteknya, guna menjamin keamanan dan kenyamanan diantara kedua belah pihak supaya tidak disalah gunakannya sertifikat tersebut dan di jual kembali oleh pihak penjual kepada pihak lain yang tidak seharusnya dilakukan.
- b. Akibat hukum dari penitipan sertifikat dalam PPJB yang dilakukan dihadapan Notaris walaupun tidak terikat secara langsung akan tetapi para pihak telah yakin dan mempercayakan sebelum seluruh prosesnya selesai dari PPJB, AJB, maupun sampai balik namanya dilakukannya penyimpanan di kantor notaris. Hal ini dapat diartikan, sertifikat sebagai salah satu bentuk dokumen negara, yang berada dalam penyimpanan di kantor Notaris.
- c. Profesi notaris sebagaimana telah diterangkan dapat dilihat dalam perspektifnya secara integral.. Notaris juga memiliki perlindungan hukum yaitu pemahaman aparat penegak hukum akan tugas dan kewenangan dari Notaris serta pemahaman aparat penegak hukum untuk mengerti dan memahami mengenai aturan-aturan yang terdapat didalam UUJN.

Adapun perbedaan penelitian peneliti dengan penelitian yang dilakukan oleh Sonya Praminda Yona Mandela dari Universitas Andalas tahun 2018 adalah dari segi judul penelitian terdapat

perbedaan dimana judul penelitian Sonya Praminda Yona Mandela mengkaji tentang Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Terkait Penitipan Sertifikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sedangkan penelitian ini mengkaji tentang pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 143 K/Pid/2015).

Perbedaan lainnya yaitu dari segi metode penelitian, penelitian Sonya Praminda Yona Mandela menggunakan metode yuridis empiris sedangkan peneliti menggunakan metode yuridis normatif. Selain itu, perbedaannya adalah penelitian Sonya Praminda Yona Mandela terkait dengan Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Terkait Penitipan Sertifikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sedangkan penelitian peneliti terkait pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah.

2. Tesis Irma Aisyah dengan judul “Kedudukan Notaris Dalam Penyimpanan Sertipikat Pada Masa Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Kota Padang” dari Universitas Andalas Tahun 2023.

Permasalahan yang diteliti adalah:

- a. Bagaimana kedudukan notaris secara hukum jika dikaitkan dengan penyimpanan sertipikat pada masa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli di Kota Padang?
- b. Bagaimana jika salah satu para pihak mengambil sertipikat yang

disimpan oleh notaris tanpa dihadiri para pihak?

Adapun temuan di dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Notaris melakukan penyimpanan sertipikat hak atas tanah pada PPJB diluar kewenangan dan kewajiban Notaris berdasarkan Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

b. Pada prakteknya Notaris tidak akan memberikan sertipikat kepada salah satu pihak jika tidak dihadiri oleh pihak lainnya. Hal ini untuk menghindari kerugian pada pihak lain dan sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN), dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Adapun perbedaan penelitian peneliti dengan penelitian yang dilakukan oleh Irma Aisyah dari Universitas Andalas pada tahun 2022 adalah dari segi judul penelitian terdapat perbedaan, dimana judul penelitian Irma Aisyah mengkaji tentang kedudukan notaris dalam penyimpanan sertipikat pada masa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli sedangkan penelitian peneliti mengkaji tentang pertanggungjawaban notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang

menimbulkan sengketa (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 143 K/Pid/2015).

Perbedaan lainnya yaitu dari segi metode penelitian, penelitian Irma Aisyah menggunakan metode yuridis empiris sedangkan peneliti menggunakan metode yuridis normatif. Selain itu, perbedaannya adalah penelitian Irma Aisyah terdapat di Kota Padang sedangkan penelitian peneliti berangkat dari kasus berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor: 143 K/Pid/2015. dan putusan Mahkamah Agung nomor 1138 K/Pid/ 2017

F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teoritis

a. Teori Tanggungjawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.¹⁷ Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia

¹⁷Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Buku Kedua, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 7.

memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.¹⁸

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran

¹⁸Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2017, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, hlm. 899.

yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan,

keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a) Beban pembuktian yang memberatkan penderita (*Liability based on fault*). Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.

b) Tanggung jawab mutlak (*Strict liability*)¹⁹

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan dua terminologi di atas. Ada pendapat yang

¹⁹ Arnando Umboh, 2018, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dalam Pemenuhan Hak Konsumen Menurut Hukum Positif Indonesia*, Jurnal Lex Privatum Vol. VI No. 6, hlm. 49.

mengatakan *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.

Hal tersebut ada pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya. Selain itu, ada pandangan yang agak mirip yang mengaitkan perbedaan keduanya pada ada atau tidak adanya hubungan kausalitas antara subyek yang bertanggung-jawab dan kesalahannya.

Penerapan prinsip tanggung jawab mutlak ini dalam perkembangan masyarakat modern, harus dipandang dari pertimbangan nilai sosial secara luas bahwa seseorang yang melakukan kegiatan untuk memperoleh keuntungan bagi dirinya sendiri harus menanggung risiko akibat dari kegiatannya tersebut. Hal itu sesuai dengan tujuan hukum keadilan dalam arti kesebandingan atau proporsional yang mengajarkan bahwa apabila mendapatkan suatu hak (dalam hal ini memperoleh keuntungan atau kemanfaatan, maka wajar pula ada suatu kewajiban yang harus ditanggungnya yaitu kemungkinan adanya kerugian atau risiko).

Teori tanggungjawab hukum pada penelitian ini digunakan untuk menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum yang dalam hal

ini adalah tanggungjawab notaris terhadap terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan tujuan dari hukum itu sendiri, yaitu untuk mencapai keadilan dalam melakukan perbuatan hukum. Hubungan hukum yang dilakukan oleh para pihak akan menimbulkan adanya hak dan kewajiban antara pihak. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.²⁰ Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²¹

Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, hal ini dikarenakan tujuan dari dibentuknya hukum itu sendiri adalah agar adanya kepastian hukum dan terciptanya suatu keadilan. Menurut Muchtar Kusumaatmadja teori kepastian hukum adalah bagaimana tujuan hukum itu sebenarnya yaitu untuk tercapainya suatu kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan bagi setiap manusia selaku anggota masyarakat yang beraneka ragam dan interaksinya

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm. 158.

²¹ Utrecht dalam buku Riduan Syahrani, 2009, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 23.

dengan manusia yang lain tanpa membeda-bedakan asal usul darimana dia berada.²²

Teori kepastian hukum ini juga dapat digunakan untuk mengetahui dengan tepat aturan apa yang berlaku dan apa yang dikehendaki daripada hukum itu sendiri. Teori ini sangat menentukan eksistensi hukum sebagai pedoman tingkah laku di dalam masyarakat. Hukum harus memberikan jaminan kepastian tentang aturan Hukum.²³

Kepastian hukum (*rechtszekerhied, legalcertainty*) merupakan asas terpenting dalam tindakan hukum dan penegakan hukum.²⁴ Kepastian hukum memiliki arti yaitu hukum haruslah memberikan kepastian terhadap masyarakat yang berarti hukum menjamin akan hak dan kewajiban dari masyarakat.

Tujuan hukum yang mendekati realistis adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.²⁵

²² Muchtar Kusumaatmadja dan Arief B.Sidharta, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, hlm. 49.

²³ Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, 2013, *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 140.

²⁴ *Ibid.*, hlm. 341.

²⁵ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm. 59.

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang di dasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan.

Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu di wujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.²⁶

Fungsi teori kepastian hukum pada penelitian ini adalah untuk menganalisis tentang kepastian hukum dalam pertimbangan hakim dalam memutus sengketa terkait penitipan sertifikat tanah kepada notaris dalam Putusan Mahkamah Agung nomor: 143 K/Pid/2015 dan Putusan Mahkamah Agung nomor: 1138 K/PID/2017.

2. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari kata lain, yaitu *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan. Suatu kerangka konseptual, merupakan hal yang dapat menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus yang ingin diteliti. Dalam membangun konsep pertama kali harus beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu

²⁶ Achmad Ali, 2002, *Mengungkap Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, hlm. 82-83.

hukum. Konsep yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah.²⁷

Untuk menyatukan persepsi mengenai penggunaan istilah yang dipakai dalam penelitian ini, maka penulis memberikan pembatasan tentang istilah-istilah yang terkandung didalam pokok-pokok judul penelitian ini :

a. Tanggungjawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya (bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Konsep tanggung jawab dalam tulisan ini adalah tanggung jawab hukum, dimana Notaris berisiko menghadapi tuntutan hukum, atas munculnya sengketa para pihak yang berkaitan dengan akta tersebut.

Sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) Notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut, Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas akta dan juga perbuatan / kebijakannya dalam membuat akta itu sendiri.

b. Notaris

Pasal 1 UUJN memberikan defenisi notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan

²⁷ Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 132.

kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Sebagai seorang pejabat umum notaris harus dan wajib memahami dan mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan suatu hal yang mutlak mengingat jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan dalam proses penegakan hukum. Disamping hal tersebut notaris harus senantiasa berperilaku dan bertindak sesuai dengan kode etik profesi notaris.

Notaris sebagai pejabat umum, sekaligus sebuah profesi posisinya sangat penting dalam membantu dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Notaris harus mencegah terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat pembuktian yang sempurna di pengadilan. Notaris merupakan profesi yang terhormat selalu lekat dengan etika dan dengan etikalah notaris berhubungan dengan pekerjaannya. Tanpa etika, notaris hanyalah robot-robot mekanis yang bergerak dalam tanpa jiwa, karena lekatnya etika pada profesi notaris disebut sebagai profesi mulia (*officium nobile*).²⁸ Notaris juga berkewajiban untuk memberikan nasihat hukum kepada para pihak, hal ini menjamin bahwa para pihak mengetahui apa yang menjadi keinginannya, tertuang dalam kontrak. Kehadiran dan keberadaan notaris adalah sebagai

²⁸Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, hlm 6.

penengah yang tidak boleh berpihak, bukan sebagai perantara atau pembela.²⁹

c. Sertifikat Tanah

Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.³⁰

d. Sengketa

Sengketa adalah terjemahan dari istilah Bahasa Inggris *conflict* atau *dispute* yang secara substantif maknanya tidak hanya bersifat merusak (*desrtuctive*) dan merugikan melainkan membangun (*conructive*), menarik/menantang (*challenging*) serta dinamis sebagai kotalisator perubahan (*a catalyst of change*).³¹

Timbulnya sengketa berawal dari situasi dan kondisi yang

²⁹Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat, Serba-serbi praktek Notaris, Ichtiar Baru Van Hoeve*, Jakarta, hlm. 519-520.

³⁰ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 86.

³¹ Yusuf Sofie, 2003, *Penyelesaian Sengketa Konsumen menurut UUPK, Teori dan Praktek Penegakan Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 12.

menjadikan pihak yang satu merasa dirugikan oleh pihak yang lain.³²

Sengketa dalam kamus Bahasa Indonesia berarti pertentangan atau konflik. Konflik berarti adanya oposisi atau pertentangan antara orang-orang, kelompok-kelompok, atau organisasi-organisasi terhadap satu objek permasalahan.

Pertentangan atau konflik yang terjadi antara individu-individu atau kelompok-kelompok yang mempunyai hubungan atau kepentingan yang sama atas suatu objek kepemilikan, yang menimbulkan akibat hukum antara satu dengan yang lain.³³

Konflik atau sengketa merupakan situasi dan kondisi di mana orang-orang saling mengalami perselisihan yang bersifat faktual maupun perselisihan-perselisihan yang ada pada persepsi mereka saja.³⁴

G. Metode Penelitian

Metode penelitian ini menjelaskan seluruh rangkaian kegiatan yang akan dilakukan dalam rangka menjawab pokok permasalahan atau untuk membuktikan asumsi yang dikemukakan. Untuk menjawab pokok masalah yang penelitian dan membuktikan asumsi harus didukung oleh fakta-fakta lapangan dan penelitian.³⁵

1. Metode Pendekatan

³² Suyud Margono, 2001, *Pelebagaan Alternatif Dispute Resolution (ADR) dalam Prospek Pelaksanaan Arbitrase di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 21.

³³ Winardi, 2007, *Managemen Konflik (Konflik Perubahan dan Pengembangan)*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

³⁴ Takdir Rahmadi, 2011, *Mediasi Penyelesaian Sengketa Melalui Pendekatan Mufakat*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 1.

³⁵ Nashriana, 2011, *Perlindungan Hukum Pidana bagi Anak di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.1.

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, sesuai dengan jenis penelitiannya, yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat dilakukan lebih dari satu pendekatan.³⁶ Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statue Aproach*) dan pendekatan konsep (*Concept Aproach*).³⁷

Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan perundang-undangan dan aturan-aturan terkait lainnya yang mengatur mengenai pertanggungjawaban Notaris terhadap penitipan sertifikat tanah yang menimbulkan sengketa.

2. Sifat Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan tahapan untuk mencari kembali sebuah kebenaran, sehingga akan dapat menjawab pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian.³⁸ Dalam hal sifat penelitian, menggunakan penelitian deskriptif (*descriptive legal study*) berupa pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum. Pilihan pendekatan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan penelitian hukum doktrinal (*doctrinal legal research*). Dengan pendekatan ini, berarti penelitian ini mengkaji hukum sebagai sebuah sistem normatif.³⁹ Sebagai sebuah sistem yang normatif, maka hukum tidak dapat dipandang sebagai aturan yang tertulis saja, semacam undang-undang,

³⁶ Jhony Ibrahim, 2006, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, hlm. 300.

³⁷ Abdul Kadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Aditya Bakti, Bandung, hlm. 113.

³⁸ Bambang Sunggono, 2001, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 29.

³⁹ Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit.*, hlm. 52.

melainkan seluruh asas yang ada dan mendasarinya maupun bentuk lain dari kaidah hukum yang tidak tertulis atau ketika dilaksanakan (*in concreto*).

3. Jenis dan Sumber Data

Seperti yang telah dikemukakan sebelumnya, jenis penelitian hukum normatif *inheren* dengan studi kepustakaan, sehingga jenis data dari penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri atas:

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 5) Peraturan Menteri Nomor 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.
- 6) Peraturan Menteri Nomor 62 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 25 Tahun 2014 tentang Syarat dan Tata Cara Pengangkatan, Perpindahan, Pemberhentian dan Perpanjangan Masa Jabatan Notaris.

7) Peraturan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pemeriksaan Majelis Pengawas Terhadap Notaris;

8) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja, Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian, Serta Anggaran Majelis Pengawas Notaris;

b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain:

- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah;
- 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar;
- 3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

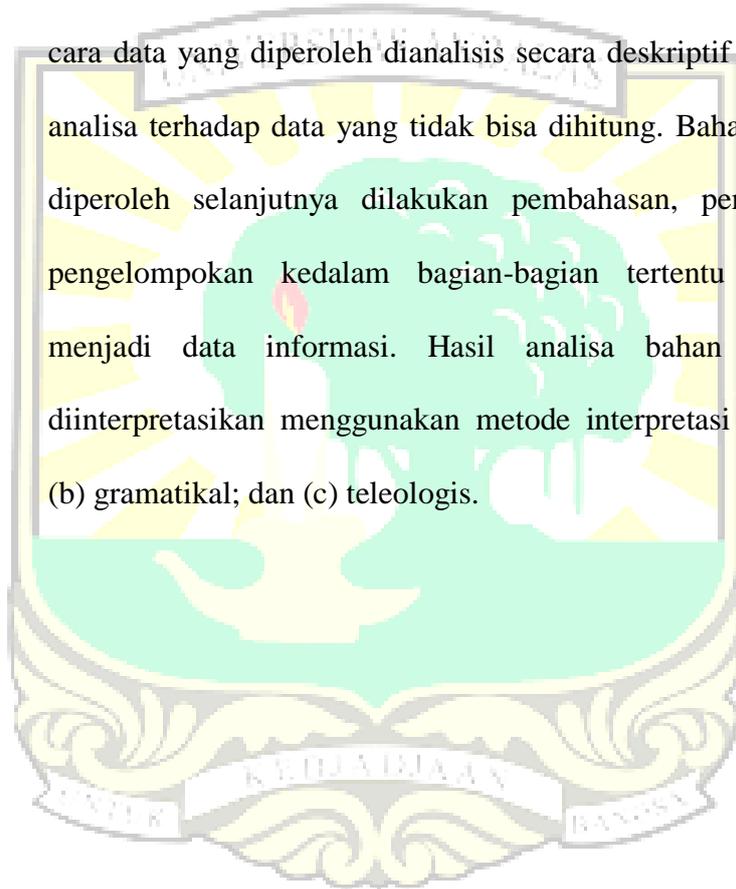
4. Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagaimana ciri dari penelitian hukum normatif, maka pengumpulan bahan hukum dapat dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka.⁴⁰

⁴⁰Soerjono Soekanto, 2014, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Pers, hlm. 61.

5. Analisis Bahan Hukum

Penulis memilih metode penelitian hukum normatif dalam penelitian ini, sehingga pengolahan bahan hukum dengan cara mensistematika bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.⁴¹ Kegiatan yang dilakukan dalam analisis dan penelitian hukum normatif dengan cara data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan kedalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi. Hasil analisa bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi (a) sistematis; (b) gramatikal; dan (c) teleologis.



⁴¹Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 251-252.