

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹ Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu tulisan yang mengandung kesepakatan atau kehendak dari satu orang atau lebih. Secara umum perjanjian merupakan kesepakatan para pihak tentang suatu hal yang melahirkan perikatan/hubungan hukum, menimbulkan hak dan kewajiban, apabila tidak dijalankan sebagaimana yang diperjanjikan maka pihak tersebut dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji.

Pembuatan perjanjian ini sering sekali dihadapkan kepada kesepakatan dalam bentuk tulisan atau surat yang dikenal sebagai surat perjanjian. Pembuatan perjanjian dalam bentuk surat ini diharapkan akan memberikan kepastian hukum kepada para pihak agar dapat melaksanakan kewajibannya. Di dalamnya juga terdapat sanksi atau akibat jika salah satu pihak melakukan ingkar janji (wanprestasi) atau perbuatan melawan hukum.

Surat perjanjian ini dibuat ke dalam dua bentuk, yaitu surat perjanjian di bawah tangan dan surat notariil. Surat perjanjian notariil merupakan surat yang dibuat dihadapan orang yang mempunyai tugas dalam membuat atau menerbitkan surat berdasarkan perintah undang-undang. Orang yang diberikan tugas ini kemudian dikenal dengan Notaris. Notaris berwenang membuat akta autentik untuk semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang dikehendaki

¹ Prof Subekti, S.H. *Hukum Perjanjian*. Cetakan 21 (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 2005) hlm 1.

oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan ke dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta. Notaris dalam membuat sebuah akta autentik harus memuat keterkaitan yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Akta notaris yang selanjutnya disebut akta autentik, yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.² Akta autentik memiliki dua bentuk, yaitu:

1. Akta dibuat oleh Notaris atau *Akta Relas*

Notaris dalam akta ini mencatat dan memasukkan setiap peristiwa yang terjadi langsung di depan para pihak. Notaris di sini sebagai pencatat peristiwa atau kejadian yang disaksikan atau didengar secara langsung. Contohnya, akta berita acara atau risalah rapat umum pemegang saham (RUPS), akta pencatatan budel, dan akta keterangan (*verklaring*).

2. Akta dibuat dihadapan Notaris atau *Akta Partij*

Dalam akta partij, Notaris bertindak sebagai pejabat umum yang membantu para pihak dalam mewujudkan suatu perjanjian atau perbuatan hukum yang mereka kehendaki. Contohnya, akta pendirian perseroan terbatas (PT), akta perjanjian jual beli, akta perjanjian sewa menyewa, dan akta kuasa.

Apabila ada dua orang atau lebih yang ingin membuat suatu perjanjian dalam bentuk jual beli, sewa menyewa, atau bentuk lain yang memiliki suatu

² Krisna, Harahap. (2005). *Hukum Acara Perdata*. Bandung: Grafiti Budi Utami. Hlm 87.

keterikatan satu sama lain secara hukum, maka para pihak akan membutuhkan peran Notaris dalam pembuatan perjanjian tersebut. Notaris dalam hal ini sebagai pihak yang menjembatani terwujudnya suatu perjanjian, tetapi tidak menjadi bagian dari dalam perjanjian. Dalam hal inilah Notaris membuat suatu akta notaris yang dibuat atas permintaan para pihak dan Notaris berkewajiban untuk menerangkan dan menuangkan pernyataan atau kehendak para pihak ke dalam akta notaris.

Dalam perjanjian jual beli, umumnya diperlukan perjanjian pendahuluan untuk menerangkan kewajiban dari para pihak, perjanjian pendahuluan ini disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menerangkan bahwa PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani Akta Jual Beli atau AJB. Jika penandatanganan AJB telah dilakukan oleh para pihak, artinya para pihak telah melaksanakan kewajiban satu sama lain yang ditentukan dalam PPJB. AJB kemudian menjadi syarat untuk dapat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik di Kantor Pertanahan melalui wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT.

Untuk menghindari sengketa atau permasalahan di kemudian hari, seorang Notaris dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya karena pada saat sekarang di mana tingkat kebutuhan masyarakat

terhadap jabatan Notaris semakin meningkat, sehingga menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Notaris untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Notaris untuk kepentingan yang melanggar hukum.³

Akan tetapi, tidak jarang juga ditemukan adanya sengketa antarpihak terhadap akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Seperti halnya pada kasus yang terjadi di Kota Tanjungpinang dengan nomor perkara 60/PDT.G/2024/PN.TPG, yang dalam kasusnya Notaris yang juga menjabat sebagai PPAT ikut digugat karena tidak cermat dan tidak teliti dalam pembuatan PPJB untuk perjanjian jual beli tanah dan bangunan. Pada tanggal 11 September 2024, Pengadilan Negeri Tanjungpinang menerima gugatan dengan nomor register perkara 60/Pdt.G/2024/PN.Tpg terkait gugatan wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang terjadi di Kota Tanjungpinang. Dalam perkara ini, penjual selaku Penggugat menggugat pembeli selaku Tergugat dan Notaris selaku Turut Tergugat.

Di dalam PPJB telah dituangkan bahwa Penggugat merupakan pemilik hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah, jual beli ini dilakukan dengan harga sebesar Rp18.489.000.000 (delapan belas miliar empat ratus delapan puluh sembilan juta rupiah), dan dalam poin 2 huruf a Turut Tergugat tidak diperbolehkan untuk menyerahkan sertifikat hak milik kepada Tergugat sebelum pembayarannya lunas.

Turut Tergugat digugat telah tidak teliti dalam membuat suatu perjanjian, di mana terdapat klausul yang berbunyi:

³ *Ibid.* Hlm 194.

Harga dibayar lunas oleh Tergugat (Pihak Kedua) kepada Penggugat (Pihak Pertama) pada saat penandatanganan surat perjanjian ini oleh kedua belah pihak dan untuk penerimaan jumlah uang tersebut surat perjanjian berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaan uang yang sah.

Akan tetapi, hingga saat gugatan ini diajukan ke pengadilan, Tergugat belum melakukan pelunasan terhadap jual beli. Hal ini dibuktikan dengan tidak adanya kwitansi pelunasan oleh Tergugat di pengadilan. Tergugat baru membayar pembayaran kepada Penggugat sebesar 9M secara angsuran yang dilakukan sebanyak 26 kali melalui rekening transfer.

Turut Tergugat juga telah menyerahkan sertifikat hak milik atas nama Penggugat kepada Tergugat untuk dilakukan balik nama. Hal ini tentu tidak sesuai dengan isi perjanjian yang tertuang dalam PPJB. Terdapat empat (4) buah sertifikat hak milik yang diserahkan dan telah dilakukan balik nama di Kantor Pertanahan Kota Tanjungpinang.

Mediasi telah dilakukan untuk mengupayakan perdamaian antar para pihak dengan menunjuk Muhammad Ikhsan, S.H. sebagai mediator. Berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Oktober 2024, upaya perdamaian tidak berhasil sehingga para pihak setuju untuk melaksanakan persidangan secara elektronik. Kemudian pada tanggal 6 Januari 2025, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungpinang yang menangani kasus perkara mengeluarkan putusan dengan mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, menyatakan Tergugat melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Surat PPJB, dan menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.314.000 (satu juta tiga ratus empat belas rupiah).

Berdasarkan hal ini, peneliti mencoba mengulas apakah sudah tepat

seorang Notaris menjadi Turut Tergugat dan dapat dimintai pertanggungjawaban dalam kasus ini. Tentunya hal ini harus melalui pembuktian secara hukum apakah Notaris tersebut terbukti telah melakukan suatu tindakan yang merugikan pihak dalam perjanjian atau tidak. Apabila telah terbukti, maka Notaris tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban, mulai dari secara perdata, administratif, atau pidana.

Peristiwa hukum yang terjadi ialah belum adanya pelunasan dari Tergugat, tetapi Turut Tergugat telah memberikan SHM kepada Tergugat dan SHM tersebut telah dilakukan balik nama. Hal ini membuktikan bahwa tindakan Notaris menjadi salah satu penyebab timbulnya kerugian bagi Penggugat. Di sisi lain, tanggung jawab seorang Notaris dan tanggung jawab para pihak dalam perjanjian jual beli juga sudah jelas berbeda. Sehingga, dalam hal ini muncul pertanyaan bagaimana seorang Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dalam sengketa para pihak karena dalam kasus ini Notaris selaku Turut Tergugat bukanlah pihak utama yang digugat dan juga bukan menjadi pihak yang kalah.

Sehingga, dari latar belakang di atas peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana tanggung jawab Notaris dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG. Berdasarkan latar belakang ini, maka peneliti mengajukan penelitian yang berjudul:

“PERTANGGUNGJAWABAN NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUATNYA (STUDI KASUS: 60/PDT.G/2024/PN.TPG)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan permasalahan yang akan dibahas adalah:

1. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG?
2. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang muncul pada penelitian ini, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG?
2. Untuk mengetahui bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG.

D. Manfaat Penelitian

Melalui penelitian ini, peneliti berharap akan memberikan banyak manfaat kepada pembaca, masyarakat, serta pemerintah apabila dirasa perlu. Manfaat yang dapat ditujukan ialah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan, wawasan, dan pemahaman mengenai kapan Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam

putusan 60/PDT.G/2024/PN.TPG yang menyeret Notaris sebagai Turut Tergugat. Dengan adanya studi kasus 60/PDT.G/2024/PN.TPG diharapkan menjadi acuan peneliti untuk memahami teori dasar dari adanya permasalahan hukum ini.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini diharapkan dapat menambah pengalaman peneliti dalam melakukan penelitian, memberikan sumbangan pemikiran, serta masukan bagi peneliti lain, khususnya dalam Hukum Perdata tentang Perjanjian dan Hukum Acara Perdata.
- b. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan terhadap masyarakat tentang pentingnya pengetahuan mengenai Perjanjian Jual Beli dan peran-peran pejabat umum dalam menjalankan profesinya.
- c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan terhadap pejabat umum, khususnya Notaris.

E. Metode Penelitian

Secara kata, metode berasal dari Bahasa Yunani, yaitu kata *methodos* yang terdiri dari kata *metha* yang berarti melalui atau melewati dan kata *hodos* yang berarti cara atau jalan. Jadi, metode dapat diartikan sebagai cara atau jalan yang akan dilalui atau dilewati untuk mencapai suatu tujuan. Menurut Rosdy Ruslan, metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja yang sistematis untuk memahami suatu objek atau objek penelitian sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.

Berdasarkan dari penjabaran di atas, adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dengan pendekatan undang-undang, peraturan pemerintah, dan putusan Pengadilan Negeri Tanjungpinang nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan juga dilakukan dengan memanfaatkan KUHPerdata untuk menelaah hubungan hukum yang terjadi antara para pihak dalam perjanjian jual beli, syarat sah perjanjian, akta autentik, dan tanggung jawab Notaris. Kemudian peneliti juga menelaah Kode Etik Notaris sebagai gambaran bagaimana kewajiban dan kewenangan pejabat umum dalam menjalankan jabatannya, serta menilai pertimbangan hakim melalui putusan dengan nomor perkara 60/PDT.G/2024/PN.TPG.

2. Sifat Penelitian

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif analisis, di mana penelitian deskriptif analisis, yaitu penelitian yang menggali secara detail terkait kejadian yang terjadi di lapangan dan menjelaskan permasalahan berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini akan memaparkan bagaimana tanggung jawab Notaris dalam sengketa para pihak pada perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG.

3. Sumber Data

Penelitian ini dilakukan dengan menelaah sumber dari kepustakaan seperti

buku, literatur, dan peraturan yang berkaitan dengan penelitian. Dalam hal ini penelitian dilakukan di beberapa tempat, yaitu Perpustakaan Universitas Andalas, Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas, dan situs e-skripsi Universitas Andalas.

4. Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan, yaitu data sekunder. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari buku-buku, dokumen resmi, atau hasil penelitian kepustakaan yang berupa bahan hukum, yaitu:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang asli dan mengikat yang terdiri dari peraturan perundang-undangan atau peraturan pemerintah, putusan pengadilan, dan yurisprudensi. Bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian ini terdiri dari:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- c. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
- d. HIR/RBg
- e. Putusan perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG.
- f. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan

Notaris.

g. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

h. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.

i. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

j. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

k. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Atas Tanah.

l. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

m. Kode Etik Notaris.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yang terdiri atas buku hukum dan jurnal atau hasil penelitian. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku-buku hukum, jurnal hukum, dan berbagai

karya tulis ilmiah yang relevan dengan materi proposal.

3. Baham Hukum Tersier

Bahan hukum ini menjadi pelengkap dan penjelas dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun yang dimanfaatkan untuk penelitian ini, yaitu informasi dari internet atau media massa yang dijadikan referensi.

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan ialah dengan studi dokumen. Studi dokumen adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang tidak dipublikasikan secara umum karena tidak boleh diketahui oleh pihak yang tidak berkepentingan. Dalam hal ini, peneliti mendapatkan data dari di lapangan dengan mengkaji, menelaah, dan menganalisis dokumen atau putusan dari perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG dan beberapa jurnal terkait tanggung jawab Notaris.

6. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

a. Pengolahan Data

Data ditemukan, dikumpulkan, serta diolah terlebih dahulu sebelum melakukan analisis data, dengan melakukan pengoreksian data yang berasal dari buku maupun aturan/regulasi hukum. Pada tahap pengolahan data ini dilakukan dengan cara *editing*, yaitu kegiatan yang dilakukan penulis berupa memeriksa kembali mengenai kelengkapan data, kejelasannya, konsistensi informasi, relevansinya bagi penelitian, maupun keseragaman data yang diterima dan didapatkan penulis.

b. Analisis Data

Proses mengubah data mentah menjadi informasi yang berguna dengan mengintegrasikan data penelitian sehingga mudah dibaca. Setelah dikumpulkannya semua data, maka dianalisis secara deskriptif. Hal ini memberikan gambaran secara detail mengenai bagaimana tanggung jawab Notaris dalam perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG dan bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam putusan perkara nomor 60/PDT.G/2024/PN.TPG.

