

BAB I

1. Latar Belakang Masalah

Kehadiran profesi Notaris sangat dinantikan untuk memberikan jaminan kepastian atas transaksi bisnis yang dilakukan para pihak, sifat otentik atas akta yang dibuat oleh Notaris merupakan wujud kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Seperti dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), pada Pasal 1 ayat (1) yang menentukan bahwa, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Mengenai kewenangan Notaris secara umum ditentukan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang menentukan sebagai berikut:

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.

Adapun secara khusus kewenangan Notaris ditentukan dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN mengatur mengenai kewenangan Notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu, seperti :

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

Notaris oleh undang-undang diberi wewenang untuk menuangkan semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang dihadapan Notaris untuk mengkonstatir keterangan itu dalam suatu akta otentik, dan agar akta yang dibuatnya itu memiliki kekuatan bukti yang lengkap dan memiliki keabsahannya.¹

Notaris wajib memenuhi semua ketentuan-ketentuan Jabatan Notaris dan peraturan-peraturan lainnya. Notaris bukan juru tulis semata-mata, namun Notaris perlu mengkaji apakah yang diinginkan penghadap untuk dinyatakan dalam akta otentik tidak bertentangan dengan UUJN, dan aturan hukum yang berlaku. Kewajiban untuk mengetahui dan memahami syarat-syarat otentisitas, keabsahan dan sebab-sebab kebatalan suatu akta Notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat hukum akta Notaris yang dapat mengakibatkan

¹Suhardjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Nomor 123, 1995, h. 133-135.

hilangnya otentisitas dan batalnya akta Notaris, yang dapat merugikan kepentingan masyarakat, terutama pihak-pihak yang berkepentingan.²

Secara normatif, peran Notaris merupakan media untuk lahirnya suatu akta otentik Notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, sehingga hak dan kewajiban hukum yang dilahirkan dari perbuatan hukum yang disebut dalam akta Notaris, hanya mengikat pihak-pihak dalam akta itu, dan jika terjadi sengketa mengenai isi perjanjian, maka Notaris tidak terlibat dalam pelaksanaan kewajiban dan dalam menuntut suatu hak, karena Notaris berada di luar perbuatan hukum pihak-pihak tersebut.³

Notaris selaku media untuk lahirnya suatu akta otentik, acapkali digunakan oleh para pihak yang secara tidak jujur memperjanjikan atas objek hak atas tanah yang menjadi agunan bank sebagai objek pengikatan jual beli, ataupun sebagai objek jaminan utang piutang dalam perjanjian yang dibuat secara otentik. Terkait dengan perjanjian yang dibuat oleh para pihak, Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata) pada Pasal 1313 menegaskan bahwa, “Perjanjian adalah Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang disebut Perikatan yang di dalamnya terdapat hak dan kewajiban masing-masing pihak”.

Suatu perjanjian harus memenuhi syarat syahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dengan dipenuhinya empat syarat

²Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, h. 121.

³*Ibid.*

perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.⁴

Akta otentik dalam perjanjian yang dibuat oleh Notaris untuk kepentingan para pihak, tidak menutup kemungkinan menimbulkan masalah hukum apabila pemegang hak atas tanah selaku debitor melakukan wanprestasi terhadap pihak bank selaku kreditornya, sehingga karena debitor wanprestasi terhadap bank.

Agunan adalah jaminan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit dan merupakan unsur penilaian yang dilakukan oleh pihak bank sebelum memberikan kredit kepada pihak yang memerlukannya.

2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana tanggung gugat Notaris akibat pembuatan akta perjanjian peralihan yang objeknya masih menjadi agunan tanpa persetujuan tertulis dari kreditor?
- b. Bagaimana eksistensi akta Perjanjian Peralihan yang dibuat dihadapan Notaris tersebut

3. Pengertian Akta Otentik

Pengertian akta, dalam hukum Romawi kata “akta” disebut sebagai gesta atau *instrumenta forencia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau *acta publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik/*publicae personae*).

⁴Suharnoko, *Hukum Perjanjian; Teori dan Analisa Kasus*, Kencana Prenada Media Group, 2014, h. 1.

Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari, actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara publik.⁵ Akta merupakan salah satu alat bukti yang bersifat tertulis atau surat. Alat bukti tertulis adalah segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.

4. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau karakter yang dipergunakan untuk menuliskan atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*stenografie*). Awalnya jabatan Notaris hakikat

nya ialah sebagai pejabat umum (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan Hukum Perdata, jadi sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya di tengah masyarakat.⁶ Notaris seperti yang dikenal di zaman Belanda sebagai *Republik der Verenigde Nederlanden* mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Oost Ind. Compagnie* di Indonesia.⁷

⁵Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, h. 252.

⁶G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1999, h. 41.

⁷*Ibid*, h. 15.

5. Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta

Di dalam lapangan hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang.⁸ Setiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Seakan-akan aturan hukum yang bersangkutan tidak bergigi atau tidak dapat ditegakkan atau tidak akan dipatuhi apabila pada bagian akhir tidak mencantumkan sanksi. Tidak ada gunanya memberlakukan kaidah-kaidah hukum manakala kaidah-kaidah itu tidak dapat dipaksakan melalui sanksi dan menegakkan kaidah-kaidah dimaksud secara prosedural (hukum acara).⁹

Hakekat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bukan suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, dan untuk mengembalikan yang bersangkutan agar bertindak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum.¹⁰

Sanksi yang ditujukan terhadap Notaris juga merupakan sebagai penyadaran bahwa Notaris dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Notaris sebagaimana tercantum dalam UUJN dan untuk mengembalikan tindakan Notaris dalam

⁸Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, h. 1224.

⁹Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op.cit.*, h. 194.

¹⁰*Ibid.*

melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai dengan UUJN. Di samping itu, pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta Notaris. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Secara individu sanksi terhadap Notaris merupakan suatu nestapa dan pertaruhan dalam menjalankan tugas jabatannya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap Notaris yang bersangkutan atau tidak.¹¹

6. Metode Penelitian

Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Dengan demikian penelitian ini data kepustakaan adalah sumber data yang utama dalam penelitian hukum normatif. Didalam kepustakaan hukum, maka sumber datanya disebut bahan hukum. Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat dipakai atau diperlukan dengan demikian penelitian ini beranjak pada hakikat keilmuan hukum,¹² dan berpijak pada data kepustakaan.

a. Pendekatan Masalah

¹¹*Ibid.*, h. 194-195.

¹²Philipus M. Hadjon & Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning, Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, 2010, h. 3.

Pendekatan pada penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

Pendekatan perundang-undang (*statute approach*) merupakan penelitian yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹³ Dalam pendekatan perundang-undangan ini penulis akan meneliti materi, hierarki dan asas-asas perundang-undangan yang terkait dengan hukum kenotariatan dan hukum jaminan.

Yang dimaksud dengan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) ialah pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹⁴ Dengan demikian peneliti dalam menjawab isu hukum akan mempelajari doktrin-doktrin atau pendapat-pendapat para ahli hukum di bidang ilmu hukum perundang-undangan, hukum kenotariatan dan hukum jaminan.

b. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan, dan bahan hukum sekunder yang meliputi doktrin-doktrin para ahli hukum.

i. Bahan hukum primer meliputi:

¹³Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), h. 93.

¹⁴*Ibid.*, h. 95.

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 2. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
 3. *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.).
 4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.
 5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.
 7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
 8. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 9. Kode Etik Notaris.
- ii. Bahan hukum sekunder meliputi: buku-buku hukum perjanjian, hukum kenotariatan, artikel, kamus-kamus, jurnal-jurnal, tesis-tesis, disertasi-disertasi, dan buku-buku hukum yang memuat doktrin-doktrin para ahli hukum mengenai hukum hukum kenotariatan dan hukum jaminan.