

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 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, sering kali 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, maka jaminan hak atas tanah yang telah diagunkan oleh debitor kepada pihak bank menjadi jaminan atas pelunasan utang debitor.

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. Menurut pihak bank, jaminan yang paling aman dan sesuai dengan jumlah kredit yang dikeluarkan adalah tanah, karena dalam batas-batas tertentu tanah dianggap sebagai benda jaminan yang relatif aman, dalam arti apabila tanah yang dijaminan tersebut tidak ada masalah. Tanah merupakan jaminan yang sangat menguntungkan bagi pihak bank, karena disamping harga jualnya tinggi, tanah juga mempunyai nilai yang terus meningkat dalam kurun waktu tertentu dan tidak akan mengalami kemerosotan.

Sehingga dengan adanya kenaikan harga dipasaran tersebut dan apabila debitor sudah tidak sanggup lagi untuk melunasi hutang di bank. Debitur akan mencari jalan lain bagaimana agar jaminan tersebut tidak di eksekusi oleh dengan nilai jual yang hanya sesuai dengan nilai hutangnya pada kreditur. Untuk

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

mengurangi kerugian debitur maka debitur mencari debitur lain untuk meneruskan cicilan di bank sampai lunas dan debitur juga mendapatkan keuntungan dari pengalihan tersebut. Untuk memperoleh persetujuan dari kreditur memerlukan jangka waktu yang lama dan administrasi yang sulit. Sehingga dengan kesepakatan antara debitur lama dan debitur yang baru untuk membuat Perjanjian diantara para pihak tersebut kepada notaris tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada kreditur bahwa jaminan telah dialihkan kepada pihak lain. Dampak dari pengalihan itu adalah keuntungan yang didapat debitur lama mendapat uang ganti rugi dan debitur yang baru meneruskan cicilan pada kreditur tanpa adanya prosedur untuk pengajuan kredit yang ditentukan oleh kreditur. Akan timbul masalah apabila debitur yang baru ini apabila terjadi kredit macet, masalah yang timbul bahwa pihak debitur lama telah melakukan tindakan tidak membayar kredit yang telah disepakati dalam perjanjian kredit sehingga akan masuk dalam daftar hitam (blacklist) oleh Bank Indonesia. Dengan adanya blacklist tersebut debitur lama tidak dapat lagi mengajukan pinjaman atau kucuran dari bank. Sedangkan untuk debitur baru barang yang telah dioper tersebut akan tetap disita/dilelang oleh kreditur karena pada dasarnya jaminan melekat dimana benda jaminan itu berada (*droit di suite*). Terhadap eksekusi dari pihak bank untuk pelunasan utang debitornya, menimbulkan dampak hukum berupa kerugian bagi para pihak yang membeli tanah objek jaminan tersebut apabila pembeli tersebut tidak dapat melunasi kredit yang dialihkan kepadanya yaitu hilang harta yang diperoleh tersebut dikarena disita atau dilelang oleh pihak kreditur. Peralihan tersebut dapat dilakukan dengan akta dibawah tangan atau dibuat dengan akta otentik yang dibuat

oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, apabila peralihan tersebut dibuat dihadapan Notaris akan juga bersangkua paut dengan dengan Notaris yang membuat akta perjanjian diantara para pihak tersebut.

1.2 Rumusan Masalah

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

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengkaji tanggung gugat Notaris akibat pembuatan akta perjanjian peralihan yang objeknya masih menjadi agunan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur.
- b. Untuk mengkaji eksistensi akta peralihan yang dibuat dihadapan Notaris tersebut.

1.4 Manfaat Penelitian

- a. Memberikan kajian mengenai tanggung gugat Notaris akibat pembuatan akta perjanjian peralihan yang objeknya masih menjadi agunan tanpa persetujuan tertulis dari kreditur.
- b. Memberikan kajian mengenai eksistensi akta perjanjian peralihan yang dibuat dihadapan Notaris tersebut.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 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*). 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. Menurut Asser - Anema, alat bukti tertulis, surat atau tulisan (*geschrift*) adalah “*dragens van verstaanbare leestekens dienende om een gedachteneenheid te vertolken*”. (Pengemban tanda-tanda baca yang mengandung arti serta bermanfaat untuk menggambarkan suatu pikiran).⁶

Terdapat dua jenis surat sebagai alat bukti tertulis, yaitu surat yang berupa akta dan surat bukan akta, sedang akta itu sendiri dibagi menjadi akta di bawah tangan dan akta otentik.⁷ Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari sesuatu hak, atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Agar dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat tersebut harus ditandatangani (Pasal 1869 B.W). Keharusan adanya tanda tangan dalam suatu akta bertujuan untuk membedakan

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

⁶Tan Thong Kie, *Serba Serbi 30 Tahun Notariat di Indonesia*, tidak dipublikasikan, 1984, h. 9.

⁷Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993 (selanjutnya disingkat Sudikno Mertokusumo I), h. 120.

akta yang satu dari akta lainnya. Fungsi tanda tangan tersebut adalah untuk memberi ciri khusus atau mengindividualisir sebuah akta.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukannya atau dilihat di hadapannya.

Dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disingkat H.I.R) disebutkan bahwa:

“Akta otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta”

Secara teroris, yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat atau akta yang sejak semula dengan sengaja dibuat untuk pembuktian. Sejak semula dengan sengaja berarti bahwa sejak awal dibuatnya surat itu tujuannya adalah untuk pembuktian dikemudian hari apabila terjadi sengketa⁸. Sedangkan secara dogmatig (menurut hukum positif), yang dimaksud dengan akta otentik terdapat dalam pasal 1868 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

⁸*Ibid.*, h. 145.

Dengan demikian undang-undang telah menegaskan bahwa suatu akta disebut sebagai akta otentik jika : (1) bentuknya ditentukan oleh undang-undang; (2) dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum; dan (3) dibuat di wilayah kewenangan dari pejabat yang membuat akta tersebut. Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 1868 BW tersebut adalah notaris sebagaimana diatur dalam UUJN yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk membuat akta otentik, sepanjang berdasarkan peraturan umum tidak ditunjuk atau dikecualikan kepada pejabat lain. Dengan demikian agar suatu akta memenuhi syarat sebagai akta otentik maka konsekuensinya eksistensi pejabat umum yang membuat akta tersebut harus diatur dengan undang-undang.

1.5.2 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 hakikatnya 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.⁹ Notaris seperti yang dikenal di zaman Belanda sebagai *Republik der Verenigde Nederlanden* mulai masuk di

⁹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1999, h. 41.

Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya *Oost Ind. Compagnie* di Indonesia.¹⁰

Pengertian Notaris dalam ketentuan Pasal 1 *Instructie voor De Notarissen in Indonesia*, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang harus mengetahui seluruh perundang-undangan yang berlaku, yang dipanggil dan diangkat untuk membuat akta-akta dan kontrak-kontrak, dengan maksud untuk memberikan kepadanya kekuatan dan pengesahan, menetapkan dan memastikan tanggalnya, menyimpan asli atau minutanya dan mengeluarkan grossnya, demikian juga salinannya yang sah dan benar.¹¹

Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹² Mendasarkan pada nilai moral dan nilai etika Notaris, maka pengembangan jabatan Notaris adalah pelayanan kepada masyarakat (klien) secara mandiri dan tidak memihak dalam bidang kenotariatan yang pengembangannya dihayati sebagai panggilan hidup bersumber pada semangat pengabdian terhadap sesama manusia demi kepentingan umum

¹⁰*Ibid*, h. 15.

¹¹G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit*, h. 20.

¹²Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008 (selanjutnya disingkat Habib Adjie I), h. 13.

serta berakar dalam penghormatan terhadap martabat manusia pada umumnya dan martabat Notaris pada khususnya.¹³

Menurut G.H.S. Lumban Tobing memberikan pengertian Notaris yaitu Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁴

Pengertian Notaris dalam Pasal 1 angka 1 UUJN menentukan “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.” Menurut Habib Adjie, Notaris merupakan suatu jabatan publik yang mempunyai karakteristik yaitu sebagai Jabatan, artinya UUJN merupakan unifikasi di bidang pengaturan jabatan Notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur Jabatan Notaris di Indonesia, sehingga segala hal yang berkaitan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada UUJN. Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk

¹³Herlien Budiono, *Notaris dan Kode Etiknya*, Upgrading dan Refreshing Course Nasional Ikatan Notaris Indonesia, Medan, 2007 (selanjutnya disingkat Herlien Budiono I), h. 3.

¹⁴G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit*, h. 31.

keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.¹⁵

1.5.3 Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta

Menurut teori dari Robert B. Seidman tentang Sistem bekerjanya hukum, maka pada waktu Notaris menjalankan tugas jabatannya di bidang kenotariatan, kedudukan Notaris sebagai, pelaksana hukum, sedangkan pada waktu Notaris dikenakan tanggung gugat, kedudukan Notaris sebagai yang dikenakan hukum, berhadapan dengan penerapan sanksi. Apabila seorang Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris sudah tidak menjabat lagi meskipun yang bersangkutan masih hidup tidak dapat dimintakan lagi tanggung gugat dalam bentuk apapun dan Notaris penyimpan protokol wajib mempelihatkan atau menyerahkan *grosse/akta*, salinan akta atau kutipan akta atau oleh Majelis Pengawas Daerah untuk protokol Notaris yang telah berumur dua puluh lima tahun atau lebih, Pasal 63 ayat (5) UUJN. Berdasarkan pengertian seperti itu, maka Pasal 65 UUJN tersebut tidak sesuai dengan makna bahwa akta Notaris sebagai akta otentik yang mempunyai nilai pembuktian yang sempurna.¹⁶

Batasan tanggung gugat Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris dapat diminta sepanjang mereka masih berwenang dalam melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris atau kesalahan-kesalahan yang dilakukan dalam menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris dan sanksi-sanksi yang dapat dikenakan terhadap Notaris dapat dijatuhkan sepanjang

¹⁵Habib Adjie I, *op.cit.*, h. 32-34.

¹⁶Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op.cit.*, h. 193.

Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris masih berwenang untuk melaksanakan tugas jabatan sebagai Notaris, dengan kontruksi tanggung gugat seperti tersebut di atas, tidak akan ada lagi Notaris, Notaris pengganti, Notaris pengganti khusus dan pejabat sementara Notaris dimintai tanggung gugat lagi setelah yang bersangkutan berhenti dari tugasnya sebagai Notaris.¹⁷

Berdasarkan penafsiran seperti itu, maka akta notaris sebagai akta otentik yang akan membuktikan dirinya sendiri sebagai alat bukti yang sah menurut hukum karena akta Notaris sebagai akta otentik harus dilihat dan dinilai apa adanya sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta Notaris tersebut palsu atau tidak benar, maka pihak yang menuduh atau menilai tersebut harus dapat membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadakan Notaris kepada pihak kepolisian.¹⁸

Di dalam lapangan hukum keperdataan, sanksi merupakan tindakan hukuman untuk memaksa orang menepati perjanjian atau mentaati ketentuan undang-undang.¹⁹ 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

¹⁷*Ibid.*

¹⁸*Ibid.*,h. 193-194.

¹⁹Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa Edisi Keempat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, h. 1224.

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).²⁰

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.²¹

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 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,

²⁰Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *op.cit.*, h. 194.

²¹*Ibid.*

apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap Notaris yang bersangkutan atau tidak.²²

1.6 Metode Penelitian

1.6.1 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,²³ dan berpijak pada data kepustakaan.

1.6.2 Pendekatan Masalah

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.²⁴ Dalam pendekatan perundang-undangan ini penulis akan meneliti materi, hierarki dan asas-asas perundang-undangan yang terkait dengan hukum kenotariatan dan hukum jaminan.

²²*Ibid.*, h. 194-195.

²³Philipus 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.

²⁴Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007 (selanjutnya disingkat Peter Mahmud Marzuki I), h. 93.

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.²⁵ 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.

1.6.3 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.

1) Bahan hukum primer meliputi:

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).
- *Herzien Inlandsch Reglement* (H.I.R) Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (R.I.B.).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah.

²⁵*Ibid.*, h. 95.

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan.
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia.
 - Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
 - Undang-undang Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- 2) 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.

1.6.4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan dan pengolahan bahan hukum dalam penelitian ini melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan dan yang relevan terhadap isu yang dihadapi, kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait, selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematisasi untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya, sehingga diketahui asas-asas hukumnya dan kemudian dirumuskan dalam sebuah kesimpulan yang menjawab isu hukum yang diteliti.

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum akan dianalisis secara bertahap sesuai dengan pengelompokan permasalahan. Analisis tersebut dilakukan dan dituangkan dalam bentuk deskripsi (deskriptif-analitik) yang didalamnya terkandung kegiatan yang sifatnya memaparkan, menelaah, mensistematisasikan, menafsirkan dan mengevaluasi. Dari deskripsi itu selanjutnya akan ditarik prinsip hukum yang menjadi landasan kewenangan membuat akta otentik. Demikian akan dapat dijawab isu hukum yang dikaji.

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam penelitian ini akan dibagi menjadi 4 (empat) bab, yang antara bab yang satu dengan bab yang lain saling berhubungan, yang akan diuraikan berikut ini:

Bab I Pendahuluan, dalam bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, selanjutnya ditentukan rumusan masalahnya, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II tanggung gugat Notaris akibat pembuatan akta perjanjian peralihan yang objeknya masih menjadi agunan pihak kreditor tanpa persetujuan tertulis dari kreditor. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai pemberian kredit bank; dan peranan Notaris dalam pembuatan akta perjanjian peralihan yang objeknya masih menjadi agunan.

Bab III eksistensi akta perjanjian peralihan yang objeknya masih menjadi agunan. Dalam bab ini akan diuraikan mengenai akta Notaris sebagai akta otentik; dan mengenai pembatalan akta Notaris.

Bab IV Penutup yang dalam bab ini akan disajikan kesimpulan dan saran.