

9-30-2021

Analisis Yuridis Gugatan Terhadap Notaris Yang Diduga Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT)

Anastasya Riris Edelia
tasyapakpahan@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

Recommended Citation

Edelia, Anastasya Riris (2021) "Analisis Yuridis Gugatan Terhadap Notaris Yang Diduga Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT)," *Indonesian Notary*. Vol. 3, Article 17.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/17>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Analisis Yuridis Gugatan Terhadap Notaris Yang Diduga Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dengan Menahan Sertipikat Hak Atas Tanah Milik Penghadap (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT)

Cover Page Footnote

Sulhan, Syamsul Bachri, dan Wiwie Heryani, "Pelaksanaan Kode Etik Dalam Menjalankan Jabatan Notaris-Code of Ethics In Running Notary Service", (2013): 3. 2 Prajudi Atmosudirjo, Hukum Administrasi Negara, (Jakarta: Ghalia Indonesia), hlm. 78. 3 Indonesia, Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 15. 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosuidio, (Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2017), Ps. 1868. 5 Jimmy Asshiddiqie dan Ali Safa'at, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (Jakarta: 2006), hlm. 61. 6 "Notaris Openbare Ambtbenaren Syafran Sofyan," <https://www.jimmyschool.com/baca/9/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan>. 09 Agustus 2017. 7 Indonesia, Penjelasan Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491. 8 Sudikno Mertokusumo, Mengenal Hukum Suatu Pengantar (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 121-122. 9 Nawawi Arman, Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna, (Jakarta: Media Ilmu, 2011), hlm.12. 10 Herlina Suyati Bachtiar, Notaris dan Akta Autentik, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm. 68. 11 Indonesia, Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 17.

ANALISIS YURIDIS GUGATAN TERHADAP NOTARIS YANG DIDUGA MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM DENGAN MENAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH MILIK PENGHADAP (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT NOMOR 976/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT)

Anastasya Riris Edelia, Siti Hajati Hoesin, Winanto Wiryomartani

Abstrak

Penelitian ini membahas mengenai perbuatan Notaris yang diduga melakukan perbuatan melawan hukum. Notaris diduga melakukan perbuatan melawan hukum karena menahan sertipikat hak atas tanah milik penghadap/klien. Hal ini sering sekali terjadi dan kebanyakan merugikan notaris dan menyebabkan tercemarnya nama baik Notaris walaupun Notaris yang bersangkutan ternyata tidak bersalah. Adapun permasalahan yang diangkat dalam tesis ini adalah mengenai kewenangan notaris terhadap penahanan sertipikat dalam rangka pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli dan dampak penahanan sertipikat hak atas tanah sebagai perbuatan melawan hukum Notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian yuridis normatif dan tipologi penelitiannya adalah eksplanatoris. Alat pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan pengumpulan data sekunder yang diperoleh dengan studi kepustakaan. Hasil analisa penelitian ini adalah dalam rangka pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli, Notaris memiliki kewenangan untuk menyimpan dokumen yang berupa alas hak milik penghadap yang akan diurus haknya tersebut dan perbuatan yang dilakukan oleh Notaris HL dalam kasus ini sudah sesuai dengan wewenangnya. Penahanan dokumen alas hak atas tanah yang dilakukan oleh Notaris dalam putusan ini bukan merupakan perbuatan melawan hukum karena Notaris justru melakukan perbuatan yang didasarkan kepada perjanjian yang dibuat oleh para pihak dan sesuai ketentuan Pasal 16 ayat 1a UUIJN. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat (Tuan AK) tidak dapat diterima (*niet onvankelijk ver klaard*), sudah tepat karena gugatan Tuan AK tidak memiliki landasan hukum yang kuat dan notaris tidak harus memberikan ganti rugi terhadap pihak manapun akibat perbuatan penahanan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Tuan AK.

Kata Kunci: Notaris, Perbuatan Melawan Hukum, Penahanan Sertipikat Hak Atas Tanah

1. PENDAHULUAN

Notaris adalah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain, sebagaimana termuat di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN).¹ Kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah “apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislate (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.”² Kewenangan notaris termuat di dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu antara lain bahwa,

“notaris berwenang membuat akta autentik, berwenang dalam mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan, memiliki wewenang dalam membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan.”³, dan kewenangan-kewenangan lain yang tersebut dalam pasal tersebut.

Terkait kewenangan-kewenangan yang dimiliki Notaris dalam menjalankan profesinya tersebut, salah satu dari kewenangan Notaris adalah membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik. Pengertian akta autentik terdapat dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu,

“merupakan suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang dihadapan atau oleh pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”⁴

Dalam pengertian yang umum, akta autentik diartikan sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Akta Autentik “sebagai alat bukti ini, menentukan hak dan kewajiban orang atau badan hukum sebagai subjek hukum di dalam masyarakat.”⁵ Akta autentik memiliki “kekuatan pembuktian lahiriah, materil dan formil.”⁶ Selain memiliki 3 (tiga) kekuatan pembuktian, akta autentik juga memiliki 2 (dua) fungsi penting yaitu fungsi formil (*formalitas causa*) dan fungsi alat bukti (*probationis causa*).

Masyarakat dalam menjalankan berbagai kegiatan dalam kehidupannya, seperti dalam kegiatan berbisnis, kegiatan kerjasama, kegiatan perbankan dan kegiatan-kegiatan lainnya memerlukan pembuktian atau alat bukti tertulis berupa akta autentik ini. Kebutuhan akan akta autentik semakin meningkat dalam masyarakat seiring dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan dan kegiatan

¹ Sulhan, Syamsul Bachri, dan Wiwie Heryani, “Pelaksanaan Kode Etik Dalam Menjalankan Jabatan Notaris-Code of Ethics In Running Notary Service”, (2013): 3.

² Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), hlm. 78.

³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 15.

⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosuidio, (Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2017), Ps. 1868.

⁵ Jimmy Asshiddiqie dan Ali Safa’at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia* (Jakarta: 2006), hlm. 61.

⁶ “Notaris Openbare Ambtbenaren Syafran Sofyan,” <https://www.jimllyschool.com/baca/9/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan>. 09 Agustus 2017.

ekonomi dan sosial.⁷ Seperti yang telah diuraikan di atas, akta autentik memiliki fungsi sebagai alat bukti yang sempurna dikemudian hari yakni,

“bahwa akta autentik notaris memiliki fungsi sebagai alat bukti yang harus dipandang benar sepanjang tidak dapat dibuktikan kebenarannya oleh pihak lain.”⁸

Akta autentik notaris juga memiliki fungsi untuk menghindari adanya sengketa-sengketa yang akan terjadi dikemudian hari, akta autentik ini bisa menjadi alat bukti yang kuat dalam proses penyelesaian sengketa-sengketa tersebut. Walaupun akta autentik merupakan alat bukti yang berkekuatan mengikat dan sempurna dalam suatu sengketa hukum perdata, namun “suatu akta autentik dapat mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan apabila melanggar ketentuan hukum sebagaimana termuat dalam UUJN diantaranya adalah tidak memenuhi format standar yang telah ditentukan di dalam ketentuan Pasal 38 UUJN. Selain itu akta autentik notaris dapat pula menjadi suatu akta yang tidak memiliki legalitas dan kekuatan hukum mengikat bagi para pihak apabila isi akta tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik di bidang hukum kenotariatan maupun hukum perdata lainnya, sehingga dapat menjadi batal demi hukum atau dapat dimintakan pembatalannya ke pengadilan.”⁹

Pelanggaran-pelanggaran terhadap perundang-undangan dalam pembuatan akta tersebut sering terjadi, seperti notaris menjalankan tugasnya tidak menerapkan prinsip kejujuran, berpihak pada salah satu pihak, notaris yang membuat “akta tidak sesuai dengan fakta-fakta yang ada, dan banyak lagi kasus-kasus lainnya bahkan ada yang menyebabkan notaris terkena sanksi pidana, dimana notaris diduga melakukan tindak pidana ikut serta dalam melakukan perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta autentik. Akibat dari pelanggaran-pelanggaran yang Notaris lakukan tersebut, menyebabkan Notaris dituntut atau dipanggil dalam proses peradilan baik itu peradilan perdata maupun pidana”.¹⁰ Notaris memiliki larangan-larangan yang harus ditaati dan dilaksanakan agar notaris tersebut tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam melaksanakan tugas kewajiban dan kewenangannya sebagai pejabat umum. Larangan yang dimaksud bagi notaris termuat di dalam Pasal 17 UUJN. “Terhadap Notaris yang melakukan larangan yang telah ditentukan dalam Pasal 17 UUJN dikenakan sanksi-sanksi berupa peringatan serta pemberhentian, dan lainnya.”¹¹

Pasal 17 UUJN berisi bahwa notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik harus pula berpedoman kepada kode etik notaris, dalam sikap dan perilaku, sehingga notaris tersebut terhindar dari permasalahan melakukan perbuatan melawan hukum yang pada akhirnya dapat digugat oleh pihak lain dalam hal pertanggungjawaban hukumnya

⁷ Indonesia, *Penjelasan Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

⁸ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1999), hlm. 121-122.

⁹ Nawawi Arman, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*, (Jakarta: Media Ilmu, 2011), hlm.12.

¹⁰ Herlina Suyati Bachtiar, *Notaris dan Akta Autentik*, (Bandung: Mandar Maju, 2018), hlm. 68.

¹¹ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 17.

sehingga dapat merugikan notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.¹²

Notaris sebagai pejabat umum selain memiliki kewajiban dan larangan juga memiliki hak dalam pelaksanaan tugas dan kewajibannya sebagai pejabat umum pembuat akta autentik diantaranya adalah “notaris berwenang memperoleh honor (pembayaran) atas jasanya dalam pembuatan akta autentik. Honor/ pembayaran jasa notaris tersebut diperoleh dari para penghadap yang membutuhkan jasa hukum notaris dalam pembuatan akta autentik sebagaimana dikehendaki oleh para penghadap tersebut.”¹³ Apabila pihak penghadap “tidak memenuhi prestasinya dalam melakukan pembayaran terhadap notaris atas jasa yang telah diberikan oleh notaris tersebut, maka notaris berhak untuk menuntut penghadap tersebut untuk melakukan pembayaran atas jasa pembuatan akta yang telah diberikan oleh notaris kepada penghadap tersebut.”¹⁴

Pada salah satu kasus sengketa litigasi yang terjadi di Jakarta, mengenai notaris yang diduga melakukan pelanggaran terhadap perundang-undangan (Undang-Undang Jabatan Notaris)/melakukan perbuatan hukum dalam pembuatan akta autentik. Pada kasus yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt, dimana notaris HL ditunjuk untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah antara Penggugat yaitu Tuan AK dengan pihak Tuan JH. Kemudian terjadi perselisihan atau sengketa antara kedua belah pihak, dimana Tuan AK menggugat pihak Tuan JH serta Notaris HL karena Tuan AK menduga adanya itikad buruk sejak semula dalam pelaksanaan jual beli tanah tersebut, dimana tujuan para tergugat sesungguhnya ingin menguasai tanah milik Tuan AK secara melawan hukum dan perbuatan ini dibantu oleh Notaris HL. Selain itu, notaris HL digugat atas perbuatannya yang tidak bersedia mengembalikan atau menahan dokumen-dokumen asli kepemilikan tanah (surat-surat atas tanah), termasuk surat-surat tanah blok tikusan seluas $\pm 32.00 \text{ m}^2$, yang Tuan AK telah titipkan sebelumnya karena Tuan JH meminta Tuan AK untuk menitipkan surat-surat tanah tersebut kepada notaris HL guna mempermudah proses administrasi jual beli tanah.¹⁵

2. PEMBAHASAN

2.1 Kewenangan Notaris Terhadap Penahanan Sertipikat Dalam Rangka Pengurusan Untuk Melaksanakan Pengikatan Jual Beli

Secara teori, tanah berarti penting bagi kehidupan masyarakat serta memiliki nilai ekonomis. Tanah memiliki hubungan erat dengan kehidupan masyarakat, karena manusia membutuhkan tanah selain untuk tempat tinggal juga untuk perkebunan, pertanian, peternakan, jalan serta kebutuhan lainnya. Dalam pengertian hukum, “tanah tidak hanya sekedar dimaksudkan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas, tetapi meliputi ruang di atas dan di bawah permukaan bumi dan setiap benda yang tumbuh di

¹² M.A. Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2006), hlm. 98.

¹³ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 36.

¹⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004...*, Ps. 36.

¹⁵ Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019.

atas dan/ atau yang melekat secara permanen di atas permukaan bumi, termasuk pula yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya”.¹⁶ Karena pentingnya mengenai kepemilikan tanah tersebut, maka untuk mengatur kehidupan manusia, terutama dalam hal tanah diperlukan suatu pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga di Indonesia tentang pendaftaran tanah diatur dalam UUPA. Pendaftaran tanah merupakan:

“awal dari proses lahirnya sebuah bukti pemilikan atas tanah, hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemiliknya, sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang. Sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 19 UUPA tentang perlunya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, maka untuk peraturan pelaksanaan dibentuklah PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pada proses pendaftaran tanah ini kemudian diperlukan suatu alat bukti yang memberikan kejelasan tentang hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum.”¹⁷

Akta autentik berisi hak serta kewajiban yang jelas serta menjamin kepastian hukum agar juga terhindar dari sengketa. Pasal 9 PP No. 24 tahun 1997, disebutkan tentang “obyek pendaftaran tanah yang meliputi Tanah Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Tanah Wakaf, Hak Milik atas satuan rumah susun, Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai, Tanah Negara.”¹⁸

Terkait dengan obyek pendaftaran tanah, maka diperlukan suatu akta dalam memperoleh hak atas tanah tersebut yaitu akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan, dimana menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia arti dari kata berkaitan adalah bersangkutan (yang satu dengan yang lain); saling mengait; segala yang berkaitan (dengan).¹⁹ Jika berdasar pada UUJN terutama pada Pasal 15 ayat (2) huruf f, maka notaris di sini berhak untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan terhadap hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama dan seterusnya yang berkaitan dengan pertanahan.²⁰

Sebagaimana di sebutkan dalam pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, “disini akta-akta tanah juga merupakan akta autentik (ditinjau dari pengertian akta autentik Pasal 1816 KUHPerdara), maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan dihadapan Notaris, dalam hal ini Notaris juga merupakan pejabat umum yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah ke dalam suatu akta

¹⁶ Yudhi Setiawan, *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 161.

¹⁷ Indonesia, *Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, Ps. 19.

¹⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 9.

¹⁹ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2014), hlm. 507.

²⁰ Supriadi, *Hukum Agraria*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm. 171.

notariil, dengan tujuan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas notaris sebagai pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUJN.”²¹

Notaris merupakan pemegang jabatan terhormat pemberian negara sesuai dengan Undang-Undang, yang memiliki pengertian yaitu seseorang yang diberikan kewenangan dalam menghadirkan produk hukum berupa akta. Keberadaan Notaris bertujuan dapat memberikan pelayanan dalam memberikan bantuan kepada masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pembuktian tertulis memiliki sifat autentik yaitu berupa bentuk akta. Selanjutnya dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga ditentukan yaitu mengenai akta autentik dibuat sesuai ketentuan perundang-undangan melalui kuasa pejabat publik yang berkaitan dengan hal tersebut serta tempat pelaksanaan pembuatan akta. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak sesuai dengan ketentuan hukum untuk menciptakan kepastian pihak-pihak yang bersepakat, dan terkait perkara maka akta tersebut bisa menjadi pedoman bagi pembuatnya, termasuk dalam hal jual beli yang sudah dilakukan masyarakat sejak zaman dahulu.²² Jual beli merupakan:

“persetujuan untuk memberikan/ memindahkan hak atas kepemilikan berupa barang yang diukur menurut harga untuk menerima pembayaran sesuai kesepakatan. Sedangkan menurut Pasal 1457 KUH Perdata dinyatakan jual beli merupakan kesepakatan antara pihak yang satu agar mendapatkan benda, serta pihak lain agar menerima pembayaran sesuai yang disetujui.”²³

Untuk kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, Notaris membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Pengikatan tersebut lahir disebabkan belum dipenuhinya unsur-unsur untuk menjual atau untuk membeli tanah sehingga proses diselesaikannya transaksi menjadi tersendat. Tidak ditemukan suatu pembeda antara perjanjian secara umum dengan perjanjian jual beli yang hadir yang diatur pada Buku III KUH Perdata dengan pemberian sebeb-asbebnya serta sebesar-besarnya terhadap subjek hukum dalam melaksanakan persetujuan tanpa mempermasalahkan isi dan bentuknya dengan tetap mengindahkan aturan hukum, agama, dan tata susila (pada umumnya unsur-unsur wajib sebelum bisa dilaksanakannya perjanjian pokok sehingga tercapai tujuan akhir bagi pihak-pihak).²⁴

Kewenangan Notaris Dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Kewenangan (atau biasa dikenal dengan wewenang) ialah perbuatan hukum yang diemban oleh profesi tertentu berlandaskan ketentuan-ketentuan/ kaidah-kaidah undang-undang yang sah mengatur profesi tersebut.²⁵ Sebagaimana diatur di dalam Pasal 15

²¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arloka, 2003), hlm. 161-162.

²² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...2017*, Ps.1868.

²³ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1457.

²⁴ A. Gumilang Rosadi, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”, *Jurnal Cendekia Hukum*, vol.5, no. 2, (2020): 245-246.

²⁵ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30...*, Ps. 1.

UUJN menyebutkan bahwa Notaris berwenang untuk membuat produk hukum berupa akta autentik terhadap seluruh perbuatan, perjanjian, dan penetapan sesuai ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku dan/atau yang diinginkan oleh para pihak, menetapkan ketentuan tanggal akta tersebut dibuat, melakukan penyimpanan terhadap dokumen-dokumen akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, yang dilaksanakan selama akta tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat atau pihak lain yang ditentukan oleh ketentuan undang-undang.²⁶

Pasal 16 ayat (1) huruf b UUJN menentukan bahwa saat melaksanakan profesinya, Notaris berhak membuat akta berbentuk minuta akta serta melakukan penyimpanan yang merupakan bagian dari protokol Notaris. Sehingga, Notaris/PPAT wajib menyimpan minuta akta yang sama bunyinya dan dalam bentuk aslinya sebagai bagian dari protokol Notaris.²⁷ Sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas, Notaris/PPAT berwenang menyimpan akta berbentuk minuta akta yang merupakan bagian dari protokol Notaris, “yang ditegaskan kembali pada Pasal 1725 KUH Perdata dengan ketentuan yaitu apabila yang memberi titipan meminta barang yang dititipkan, untuk itu wajib diberikan saat itu juga meskipun telah ada penetapan dalam perjanjian mengenai waktu mengembalikan, selain karena barang tersebut sudah disita dari yang memberi titipan. Notaris harus dapat menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dengan umumnya memerlukan pembuktian sebagai penentu secara terang mengenai tanggung jawab perdata Notaris terhadap akta yang dibacakan oleh staf Notaris di hadapan penghadap.”²⁸ Kewajiban serta hak seorang sebagai subjek hukum pada kehidupan sosial ialah sebuah prinsip dari negara hukum.

Pengertian sertipikat yang tertulis dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu dokumen pembuktian hak yang sah dan tetap tentang keterangan fisik dan keterangan yuridis sesuai kandungan didalamnya, selama tidak bertentangan dengan keterangan yang terdapat di surat ukur serta buku tanah hak yang bersangkutan.²⁹ Putusan Mahkamah Konstitusi:009-014/PUU-III/2015 menentukan bahwa informasi dalam pembuatan akta oleh Notaris terkait pertanahan, berupa perbuatan-perbuatan hukum mengenai wewenang pelaksanaan aktanya adalah wewenang khusus serta mencirikan para Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam transaksi jual beli, “notaris berwenang untuk melaksanakan pembuatan akta pengikatan jual beli apabila para pihak belum dapat membuat akta jual beli tersebut sebagai akibat adanya beberapa persyaratan yang belum terpenuhi. Seperti misalnya, pembayaran yang belum lunas atau dibayarkan secara bertahap, atau proses pemecahan sertipikat, belum dapat membayar pajak”, atau kondisi tertentu lainnya yang tidak melanggar hukum yang ada.

Notaris juga berwenang membuat akta pengikatan jual beli, sebelum pada akhirnya dapat dipenuhi seluruh syarat-syarat diadakannya akta jual beli oleh para pihak dihadapan pejabat yang berwenang yaitu pelaksanaan jual beli hak atas tanah dihadapan

²⁶ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30...*, Ps. 15.

²⁷ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30...*, Ps. 16 ayat 1b.

²⁸ M. Syahrul Borman, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris”, *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, vol.3, no.1, (2019): 98.

²⁹ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997..., Ps. 32 ayat (1).

PPAT sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf (a) PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). “Pembuatan akta perjanjian jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh notaris sebagai pejabat umum merupakan upaya hukum bagi pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan perbuatan hukum jual beli dengan menggunakan akta PPAT, agar dapat dilaksanakan perbuatan hukum balik nama hak atas tanah tersebut dari nama penjual kepada nama pembeli di kantor pertanahan setempat. Sebagai perjanjian pendahuluan, akta perjanjian jual beli tersebut mengikat para pihak baik calon pembeli maupun calon penjual untuk pada saatnya di kemudian hari melaksanakan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah yang telah bersertipikat tersebut melalui akta PPAT.”³⁰

Pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh notaris sebagai perjanjian pendahuluan tersebut pada waktunya nanti akan dibuat AJB dihadapan PPAT, yang biasanya juga dilaksanakan oleh oknum pejabat umum yang sama namun dengan jabatan yang berbeda. Oknum notaris yang membuat akta perjanjian jual beli, pada umumnya akan membuat juga akta jual beli namun tidak dalam kapasitasnya sebagai notaris tapi sebagai PPAT. Oknumnya sama tapi jabatannya berbeda, sehingga dalam pelaksanaan pembuatan akta perjanjian jual beli tersebut, maka atas kesepakatan para pihak yaitu pihak calon penjual dan calon pembeli untuk menitipkan sertipikat hak atas tanah tersebut kepada notaris yang membuat akta perjanjian jual beli tersebut.³¹

Dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019 ini, salah satu alasan dibuatnya PPJB terlebih dahulu adalah karena belum selesainya pengurusan untuk persertipikatan tanah yang akan dijual oleh Tuan AK tersebut kepada Tuan JH. Tanah yang hendak dijual oleh Tuan AK yaitu tanah di Blok Tikusan tersebut pada awalnya adalah milik beberapa anggota masyarakat yang telah dibeli oleh Tuan AK secara bertahap, sehingga luasnya mencapai sekitar ± 32.000 m² dengan alas hak berupa girik. Tuan JH kemudian tertarik untuk membeli tanah tersebut seluas ± 32.000 m² dari Tuan AK tersebut. Tuan AK sepakat membuat suatu perjanjian lisan dengan Tuan JK mengenai jual beli tanah girik (belum bersertipikat) tersebut dengan terlebih dahulu membuat akta PPJB dihadapan Notaris sebelum dibuat akta jual beli dihadapan PPAT setelah seluruh persyaratan dipenuhi oleh kedua belah pihak yaitu Tuan AK dan Tuan JH. Tuan AK menghendaki tanah di Blok Tikusan seluas ± 32.000 m² tersebut dinaikkan haknya menjadi hak milik yang akan dijadikan sertipikat induk sebelum dilaksanakan pembangunan dikawasan Blok Tikusan tersebut dan pengurusan menjadi hak milik ini sudah di proses.

Dalam kesepakatan lisan antara Tuan AK dan Tuan JH telah dinyatakan bahwa tanah di Blok Tikusan seluas ± 32.000 m² tersebut akan dibayar lunas oleh Tuan JH apabila seluruh pengurusan dokumen atas tanah tersebut telah selesai dan telah menjadi sertipikat hak milik atas nama Tuan AK. Setelah tanah tersebut menjadi tanah yang bersertipikat hak milik atas nama Tuan AK maka baru akan dilaksanakan pelaksanaan pembuatan AJB dihadapan PPAT dan kemudian dalam pembuatan AJB tersebut Tuan JH dalam pelaksanaan balik nama dari Tuan AK kepada Tuan JH akan dimohonkan penurunan hak atas tanah di Blok Tikusan tersebut dari tanah sertipikat Hak Milik menjadi tanah sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) sebagai syarat untuk dapat dimiliki

³⁰ Hizbul Maulana, *Masyarakat Indonesia Membutuhkan Notaris*, (Jakarta: Primamedia, 2015), hlm. 38.

³¹ Nusyirwan, *Membedah Profesi Notaris*, (Bandung: Universitas Padjadjaran, 2000), hlm. 32.

oleh suatu perseorangan terbatas yang bergreak di bidang pembangunan rumah (properti).

Alasan lain dibuatnya PPJB terlebih dahulu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019 ini adalah karena pembayaran yang dilakukan oleh Tuan JH belum memenuhi syarat Jual Beli yaitu 'Terang dan Tunai'. Terang artinya "jual beli yang dilakukan oleh para pihak yaitu secara terang dihadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)."³² Tunai (riil) artinya dalam proses jual beli tersebut pembayarannya harus dilakukan secara tunai dan nyata (dibayar lunas).³³ Pembayaran yang dilakukan oleh Tuan JH adalah pembayaran secara bertahap, dimana Tuan JH membayarkan Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) pada saat setelah penandatanganan PPJB No. 148 yang dibuat antara Tuan AK dan Tuan JH dan kemudian sisanya yaitu sebesar Rp5.500.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) akan dibayarkan setelah objek perjanjian dapat dimiliki sepenuhnya oleh Tuan JH. Hal-Hal tersebut yang menjadi alasan Tuan AK dan Tuan JH membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu pada Notaris HL sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB) pada PPAT.

Terkait pelaksanaan tugas notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik, baik dalam hal pembuatan Akta Jual Beli (AJB) terhadap hak atas tanah yang telah bersertipikat maupun dalam hal pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka notaris melakukan penyimpanan sertipikat hak atas tanah tersebut, atas kesepakatan para pihak yakni pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Hal ini bertujuan agar pelaksanaan perjanjian jual beli tersebut memiliki kekuatan hukum dan dipatuhi oleh para pihak dengan dititipkannya sertipikat hak atas tanah di dalam penyimpanan protokol notaris. Penitipan sertipikat hak atas tanah dalam penyimpanan protokol notaris menjadi tanggung jawab notaris sepenuhnya, apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, misalnya sertipikat tersebut rusak atau hilang dalam penyimpanan protokol notaris.

Notaris dalam hal pengurusan akta yang berhubungan dengan pertanahan, memiliki kewenangan untuk menyimpan dokumen yang berupa alas hak milik klien yang akan diurus (diturunkan/ditingkatkan) haknya. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris HL dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 976/Pdt.G/2019/PN.JKT.BRT sudah sesuai dengan wewenangnya. Pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.976/PDT.G/2019/PN.JKT.Brt juga dinyatakan bahwa gugatan terhadap Notaris yaitu bahwa notaris diduga melakukan perbuatan melawan hukum karena notaris menahan sertipikat hak atas tanah milik penghadap (Tuan AK), dinyatakan salah. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa perbuatan notaris yang menyimpan/menahan sertipikat hak atas tanah itu sudah tepat karena Notaris HL melakukan penyimpanan dan penahanan sertipikat hak atas tanah milik Tuan AK berdasarkan ketentuan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 yang dibuat antara Tuan AK sebagai penjual dan Tuan JH sebagai pembeli pada kasus ini. Notaris HL memiliki kewenangan dalam menyimpan dan menahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Tuan AH atas dasar ketentuan dalam PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012.

³² Baharudin, "Kewenangan PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah", *Jurnal Keadilan Progresif*, (2014): 89.

³³ Pengadilan Negeri Martapura, Putusan PN Martapura Nomor 24/Pdt.G/2016/Pn.Mtp Tahun 2016.

Penyimpanan/penahanan dokumen yang berupa alas hak milik Tuan AK yang dilakukan oleh Notaris HL ini dilakukan untuk dalam hal pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli tersebut, Notaris membutuhkan dokumen-dokumen kepemilikan tanah yang hendak diurusnya. Dokumen-dokumen tersebut harus dipegang aslinya oleh Notaris yang bersangkutan untuk digunakan dalam proses pencocokan surat-surat/dokumen-dokumen tanah tersebut. Jadi jika dokumen asli kepemilikan tanah berada dalam penguasaan Notaris, bukan berarti Notaris tersebut bermaksud untuk menggelapkan dokumen tersebut. Notaris dalam masa-masa pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli seperti halnya dalam kasus ini, juga tidak bisa memberikan dokumen-dokumen kepemilikan atas tanah tersebut kepada siapapun atau pihak manapun. Hal ini didasarkan pada Pasal 16 ayat 1a UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), yaitu “Notaris berkewajiban menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”³⁴, dimana dalam kasus ini Notaris HL melindungi kepentingan para pihak itu karena sudah adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tuan JH selaku pembeli tanah Tuan AK, ditambah lagi dengan adanya cedera janji dari pihak Tuan AK.

Kewenangan notaris lainnya yang berkaitan dengan pengurusan sertipikat untuk perjanjian jual beli adalah untuk tanah yang belum terdaftar (belum memiliki sertipikat), dengan membuat akta pelepasan hak dengan ganti rugi (APHGR). Sesuai dengan akta APHGR yang dibuat oleh notaris, maka pihak pembeli tanah yang belum terdaftar hak nya (belum bersertipikat) tersebut dapat mengajukan permohonan hak atas tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah.

Dilihat dari ketentuan Pasal 24 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah tersebut, akta jual beli terhadap tanah yang belum bersertipikat yang disebut dengan akta Pelepasan Hak Dengan Ganti Rugi (PHGR) yang dibuat oleh notaris, dapat dijadikan dasar hukum pengajuan permohonan hak atas tanah di kantor pertanahan tempat tanah tersebut berada. Sesuai dengan ketentuan Pasal 24 ayat 1 PP No.24 Tahun 1997 tersebut di atas, maka dapat dikatakan “bahwa akta PHGR sebagai akta autentik notaris, merupakan bukti peralihan penguasaan fisik atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, yang dapat dijadikan alas hak bagi pihak pembeli tersebut untuk mengurus sertipikat hak atas tanah di kantor pertanahan setempat.”³⁵

Menurut uraian tersebut di atas, maka berkaitan dengan pengurusan sertipikat untuk perjanjian jual beli, adalah bahwa notaris berwenang membuat akta perjanjian jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya/dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT pada saat kedua belah pihak baik pembeli maupun penjual telah memenuhi seluruh persyaratan secara hukum untuk terlaksananya pembuatan akta jual beli tersebut dihadapan PPAT. Notaris dalam hal pengurusan untuk melaksanakan pengikatan jual beli tersebut memiliki kewenangan untuk menyimpan dokumen yang berupa alas hak milik klien yang akan diurus (diturunkan/ditingkatkan) haknya. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris HL dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 976/Pdt.G/2019/PN.JKT.BRT

³⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004...*, Ps. 16 ayat 1a.

³⁵ Edwar, Faisal A. Rani, Dahlan Ali, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law”, *Jurnal Hukum & Pembangunan* 49, no. 1, (2019): 180.

sudah sesuai dengan wewenangnya. Notaris HL memiliki kewenangan dalam menyimpan dan menahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Tuan AH berdasarkan ketentuan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 dan juga sesuai dengan Pasal 16 ayat 1a UUJN, dimana Notaris HL memiliki kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak itu (yaitu berdasarkan kasus ini Tuan JH maupun Tuan AK), dia tidak bisa memberikan dokumen itu kembali kepada Tuan AK.

2.2 Dampak Penahanan Sertipikat Hak Atas Tanah sebagai Perbuatan Melawan Hukum Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/PDT.G/2019/PN.JKT.BRT

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tertulis bahwa, “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”³⁶ Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tersebut merupakan asas dari kebebasan membuat perjanjian oleh para pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) “hak atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat), merupakan salah satu perjanjian yang diakui keabsahannya secara hukum berdasarkan asas kebebasan membuat perjanjian sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata tersebut.”³⁷ Selanjutnya, ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata menyebutkan bahwa semua perjanjian yang pernah dibuat tidak bisa dibatalkan secara sewenang-wenangnya oleh para pihak.³⁸ “Pembatalan sebuah perjanjian hanya dapat dilakukan dengan kesepakatan para pihak atau karena oleh undang-undang dinyatakan cukup alasan untuk membatalkan perjanjian tersebut. Selain itu pembatalan suatu perjanjian dapat terlaksana karena suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atas pengajuan gugatan salah satu pihak yang membuat perjanjian tersebut.”³⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah wajib dilaksanakan oleh para pihak dengan itikad baik (*te goeder trouw / in good faith*). Hal ini ditegaskan pada ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata, yakni sesuai dengan ketentuan hukum yang termuat dalam Pasal 1338 KUHPerdata tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa “setiap pembatalan suatu perjanjian yang dilakukan para pihak yang membuat perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata tersebut di atas merupakan suatu perbuatan melawan hukum perjanjian.”⁴⁰ Suatu perbuatan melawan hukum perdata yang menimbulkan kerugian terhadap pihak lain mewajibkan orang yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut mengganti kerugian kepada pihak yang dirugikan. Ketentuan tentang perbuatan melawan hukum tersebut termuat dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa, “tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan

³⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1338 ayat (1).

³⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1338 ayat (1).

³⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1338 ayat (2).

³⁹ Soerjono Soekanto, *Asas-Asas Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan Yang Baik*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1983), hlm. 74.

⁴⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1338 ayat (3).

kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”⁴¹ Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut meliputi:

- a) “ada perbuatan melawan hukum
- b) ada kesalahan;
- c) ada hubungan sebab akibat antara kerugian dan perbuatan
- d) ada kerugian.”⁴²

Perbuatan melawan hukum berarti adanya sebuah perbuatan maupun tindakan melawan/melanggar hukum oleh pelaku. Pengertian melawan hukum pada awalnya adalah bahwa hukum ditafsirkan sempit, yakni hanya hukum tertulis saja, yaitu undang-undang. Orang maupun badan hukum hanya bisa digugat bila dia melanggar hukum tertulis (undang-undang) saja.⁴³ Namun sejak tahun 1919, terdapat Putusan Mahkamah Agung Belanda pada kasus Arrest Cohen-Lindenbaum (H.R. 31 Januari 1919), yang kemudian telah memperluas pengertian melawan hukum, yakni tidak terbatas pada undang-undang (hukum tertulis) saja, namun juga pada hukum yang tidak tertulis, yakni:⁴⁴

- a) “Melanggar Undang-Undang, artinya perbuatan yang dilakukan jelas-jelas melanggar undang-undang.
- b) Melanggar hak subjektif orang lain, artinya jika perbuatan yang dilakukan telah melanggar hak-hak orang lain yang dijamin oleh hukum (termasuk tapi tidak terbatas pada hak yang bersifat pribadi, kebebasan, hak kebendaan, kehormatan, nama baik ataupun hak perorangan lainnya).
- c) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, artinya kewajiban hukum baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis, termasuk hukum publik.
- d) Bertentangan dengan kesusilaan, yaitu kaidah moral (Pasal 1335 Jo Pasal 1337 KUHPerdara).
- e) Bertentangan dengan sikap kehati-hatian yang sepatutnya dalam masyarakat. Kriteria ini bersumber pada hukum tak tertulis (bersifat relatif), yaitu perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan sikap yang baik/kepatutan dalam masyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.”

Unsur kesalahan dalam suatu perbuatan melawan hukum ada 2 (dua), bisa karena kesengajaan atau karena kealpaan. Kesengajaan maksudnya ada kesadaran, yang oleh orang normal pasti tahu konsekuensi dari perbuatannya itu akan merugikan orang lain. Sedangkan, Kealpaan berarti ada perbuatan mengabaikan sesuatu yang mestinya dilakukan, atau tidak berhati-hati atau teliti sehingga menimbulkan kerugian bagi orang lain. Namun demikian, ada kalanya suatu keadaan tertentu dapat meniadakan unsur kesalahan, misalnya dalam hal keadaan memaksa (*overmacht*) atau si pelaku tidak sehat pikirannya (tidak waras). “Unsur adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian yang ditimbulkan atas perbuatan melawan hukum

⁴¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek] ...*, Ps.1365.

⁴² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek] ...*, Ps.1365.

⁴³ *Putusan Mahkamah Agung Belanda Kasus Arrest Cohen-Lindenbaum*, 31 Januari 1919.

⁴⁴ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek] ...*, Ps.1335-1337.

tersebut pengertiannya adalah bahwa ada hubungan sebab akibat antara perbuatan yang dilakukan dengan akibat yang timbul secara langsung.”⁴⁵ Contohnya, kerugian yang disebabkan karena perbuatan si pelaku atau dengan lain kata, kerugian tidak akan terjadi bila pelaku tidak melakukan perbuatan melawan hukum tersebut. Pengertian unsur kerugian ialah bahwa akibat perbuatan pelaku menimbulkan kerugian. Kerugian pada hal ini terbagi jadi 2 (dua) yaitu materil dan imateril. Materil contohnya seperti kerugian karena kecelakaan atau tabrakan mobil, laba yang hilang, ongkos pengiriman barang, pembayaran biaya, jasa, serta lain-lainnya. Imateril contohnya seperti kekecewaan, ketakutan, sakit, kehilangan semangat hidup serta penyesalan yang tentunya pada praktiknya dinilai dalam bentuk uang.⁴⁶

Pasal 1367 ayat (1) KUHPerdara menyebutkan bahwa, seseorang bertanggung jawab juga pada kerugian yang disebabkan oleh barang-barang yang ada di bawah pengawasannya (*vicarious liability*), maupun orang-orang yang jadi tanggungannya, bukan hanya tanggungjawab atas kerugian yang dikarenakan oleh diri sendiri.⁴⁷ Ada juga ganti rugi-ganti rugi lainnya yakni, ganti kerugian untuk “pemilik hewan (Pasal 1368 KUHPerdara), ganti kerugian untuk pemilik gedung yang ambruk (Pasal 1369 KUHPerdara), ganti kerugian untuk keluarga yang ditinggalkan oleh orang yang dibunuh (Pasal 1370 KUHPerdara), ganti kerugian karena sudah cacat atau luka anggota badan (Pasal 1371 KUHPerdara), ganti kerugian karena tindakan penghinaan (Pasal 1372 KUHPerdara).”⁴⁸ KUHPerdara tidak mengatur soal “ganti kerugian yang harus dibayar karena Perbuatan Melawan Hukum, sedangkan Pasal 1243 KUH Perdata memuat ketentuan tentang ganti rugi karena Wanprestasi. Maka menurut Yurisprudensi, ketentuan ganti kerugian karena wanprestasi dapat diterapkan mutatis mutandis untuk menentukan ganti kerugian karena Perbuatan Melawan Hukum.”⁴⁹ Pada prinsipnya dalam suatu pembuatan akta autentik atas kehendak para pihak, notaris hanya bertindak untuk mengakomodir keinginan para pihak pada pembuatan akta autentik mengenai perbuatan hukum perjanjian tertentu yang dimuat ke dalam akta autentik tersebut. Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya sebagai pejabat umum memiliki ciri utama, yaitu pada “kedudukannya (posisinya) yang tidak memihak dan mandiri (*independens*). Notaris selaku pejabat umum didalam menjalankan fungsinya memberikan pelayanan kepada para pengguna jasanya (klien) menyangkut pembuatan akta autentik, sama sekali bukan pihak yang berkepentingan. Notaris bukan pihak dalam pembuatan akta autentik tersebut. Notaris bersikap netral, tidak memihak kepada salah satu pihak (pengguna jasa notaris/klien). Kemandirian seorang Notaris tercermin dari keahlian yang dimiliki serta

⁴⁵ R. Subekti, R. Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita, 1992), hlm. 10.

⁴⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek] ...*, Ps.1365.

⁴⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1367 ayat (1).

⁴⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1368-1372.

⁴⁹ Agustan dan Khairulnas. *Tata Kelola kantor Notaris/PPAT*, (Yogyakarta: UII Press, 2018), hlm. 23.

didukung oleh ilmu pengetahuan, pengalaman dan memiliki keterampilan yang tinggi serta memiliki integritas moral yang baik.”⁵⁰

Kemandirian seorang Notaris terletak pada hakekatnya selaku pejabat umum, yang bertugas untuk mengkonstatir atau mengakomodir ke dalam akta autentik apa yang menjadi keinginan dari para penghadap tersebut. Apabila terjadi sengketa antara para penghadap dalam pelaksanaan isi perjanjian yang termuat dalam akta autentik notaris tersebut, maka notaris bukan pihak yang dapat dituntut pertanggung jawabannya. Sengketa diantara para penghadap dalam hal pelaksanaan perjanjian yang termuat dalam akta autentik tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab para penghadap. “Notaris dapat dimintakan pertanggung jawabannya apabila dalam pembuatan akta autentik tersebut notaris melakukan kesalahan sehingga mengakibatkan akta autentik tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, atau karena kesalahan notaris dalam menginput data yang dimasukkan ke dalam akta autentik, sehingga akta tersebut mengandung keterangan palsu atau tidak sesuai dengan fakta yang ada di lapangan.”⁵¹

Apabila notaris dalam pembuatan akta autentik tersebut melakukan kesalahan sehingga akta autentik yang dibuatnya tersebut terdegradasi menjadi akta di bawah tangan atau mengandung kebenaran palsu, maka dalam hal ini notaris dapat dimintai pertanggung jawabannya baik secara hukum perdata, pidana maupun secara administratif. Namun, jika “akta autentik yang dibuat oleh notaris tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mengandung keabsahan dan kekuatan hukum sebagai akta autentik namun yang bersengketa adalah para penghadap dalam pelaksanaan perjanjian sebagaimana termuat di dalam akta autentik tersebut, maka pada prinsipnya notaris tersebut tidak dapat dituntut secara hukum baik perdata, pidana maupun administratif.”⁵²

Penitipan alas hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak penggugat yaitu Tuan AK kepada Notaris HL, sebagaimana tertulis dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt, adalah dalam rangka pengurusan atas alas hak dari tanah-tanah yang seluas ± 32.000 m² (tiga puluh dua ribu meter persegi) terletak di Blok Tikusan, Jakarta Barat, untuk diturunkan alas haknya dari Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Hal ini terjadi karena antara Tuan AK dengan Tuan JH selaku Direktur PT. AP telah terjadi suatu kesepakatan pembuatan akta PPJB No.148, tanggal 08 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris HL. Di dalam PPJB No.148 tanggal 08 Oktober 2012 tersebut telah disepakati antara Tuan JH sebagai pembeli dengan Tuan AK sebagai pemilik tanah dinyatakan bahwa Tuan AK sebagai Pihak Pertama dalam akta ini menyatakan telah melepaskan seluruh hak-haknya yang dimiliki atas 8 (delapan) bidang tanah hak milik kepada Pihak Kedua Tuan JH dengan catatan bahwa Pihak Kedua (Tuan JH) dalam hal ini akan memberikan kompensasi sebesar Rp7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah) kepada Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut :⁵³

- a) “Sebesar Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) yang akan dibayarkan setelah

⁵⁰ Yoyon Mulyana Darusman, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Hukum ADIL*, (2016): 46.

⁵¹ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 76.

⁵² Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta...*, hlm. 77.

⁵³ Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan PN Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019.

- penandatanganan akta ini ;
- b) Sisanya sebesar Rp6.000.000.000,- (enam miliar rupiah) akan dibayarkan setelah objek perjanjian dapat dimiliki sepenuhnya oleh Pihak Kedua ;
 - c) Para Pihak sepakat bahwa masa penyelesaian sengketa atas permohonan hak atas objek perjanjian akan diselesaikan dengan jangka waktu 8 (delapan) bulan setelah tanggal perjanjian ini, apabila melebihi dari yang ditentukan Pihak Pertama dapat mencairkan sebagian pembayaran yaitu sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).”

Terkait PPJB No.148, tanggal 08 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris HL, maka Tuan AK telah menerima dana atas pelepasan hak tanah yang dimilikinya dari Tuan JH sebesar Rp1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari Rp 7.000.000.000 (tujuh milyar rupiah), sehingga sisa dana yang harus dibayarkan oleh Tuan JH kepada Tuan AK adalah sebesar Rp5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang akan dibayarkan oleh Tuan JH kepada Tuan AK setelah pengurusan sertipikat hak atas tanah selesai dan telah beralih kepemilikan kepada pihak Tuan JH (PT.API). Namun demikian sebelum sertipikat tersebut selesai dari kantor pertanahan, Tuan AK telah mengambil sisa kekurangan pembayaran tersebut sebesar Rp5.500.000.000 (lima milyar lima ratus juta rupiah) kepada Tuan JH yang tentu saja tidak dapat dipenuhi oleh pihak pembeli karena tidak sesuai dengan kesepakatan yang telah dicantumkan di dalam PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 yang dibuat dihadapan Notaris HL tersebut. Oleh karena itu maka perbuatan Tuan AK dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau cedera janji karena perbuatan penagihan yang dilakukan oleh Tuan AK kepada pihak Tuan JH tidak sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB yang disebabkan karena sertipikat hak atas tanah tersebut belum selesai atau belum terbit atas nama Tuan JH.

Penitipan alas hak atas tanah yang dilakukan oleh Tuan AK kepada Notaris HL merupakan suatu kesepakatan antara Tuan AK dengan Tuan JH dalam upaya pengurusan hak atas tanah ke kantor pertanahan setempat. Tidak ada pemaksaan atau bujukan dari Notaris HL untuk menyuruh Tuan AK menitipkan alas-alas hak yang dimilikinya kepada Notaris HL tersebut. Oleh karena itu maka Notaris HL hanya merupakan pihak yang netral sebagai notaris dalam menerima titipan yang disampaikan oleh kedua belah pihak tersebut. Selain itu, Notaris melakukan penyimpanan/penahanan dokumen atau sertipikat alas hak milik Tuan AK karena untuk keperluan pengurusan untuk melaksanakan jual beli ini, Notaris HL membutuhkan kelengkapan dokumen-dokumen asli kepemilikan tanah yang hendak diurus tersebut. Notaris HL berwenang dalam rangka pelaksanaan jabatannya untuk membuat suatu akta autentik yaitu dasarnya adalah dokumen/sertipikat hak atas tanah milik Tuan AK. Dokumen-dokumen/sertipikat alas hak milik Tuan AK harus dalam penguasaan Notaris HL dan dokumen/sertipikat itu nantinya akan diserahkan kepada pihak yang berhak sesuai dengan kesepakatan dalam PPJB. Jadi jika Notaris HL melakukan penyimpanan/penahan dokumen kepemilikan tanah Tuan AK, bukan berarti bahwa Notaris HL hendak bermaksud untuk menggelapkan dokumen tersebut, melainkan Notaris HL melakukan hal tersebut karena Notaris HL ingin melakukan tindakan pengurusan atas tanah ini.

Saat masa-masa pengurusan untuk melaksanakan jual beli tersebut, dimana Notaris melakukan pencocokan sertipikat-sertipikat tanah tersebut, Notaris tidak boleh memberikan dokumen/sertipikat hak atas tanah tersebut kepada siapapun (ini dinamakan keadaan stagnan), baik itu kepada pihak pembeli (Tuan JH) maupun kepada pihak penjual (Tuan AK). Hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 16 ayat 1a UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014 tentang

Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN), yaitu “Notaris berkewajiban menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”⁵⁴, dimana sama seperti yang sudah dibahas sebelumnya pada analisis rumusan masalah 1 (pertama), dalam kasus ini Notaris HL melindungi kepentingan para pihak yaitu Tuan JH dan juga Tuan AK karena sudah adanya pembayaran yang dilakukan oleh Tuan JH kepada Tuan AK yaitu sebesar Rp1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), ditambah lagi dengan adanya cidera janji dari pihak Tuan AK. Dengan demikian, maka notaris HL tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum pada saat Tuan AK meminta kepada Notaris HL untuk menyerahkan kembali seluruh alas hak atas tanahnya tersebut namun Notaris HL tidak mengembalikannya kepada Tuan AK.

Penolakan Notaris HL terhadap permintaan Tuan AK untuk menyerahkan alas hak atas tanah yang telah dititipkannya kepada Notaris HL adalah karena penitipan alas hak atas tanah tersebut bukan kesepakatan antara Tuan AK dengan Notaris HL, melainkan merupakan kesepakatan antara Tuan AK dengan Tuan JH. Oleh karena itu, permintaan alas hak atas tanah yang dilakukan oleh Tuan AK seharusnya dengan melakukan kesepakatan dengan Tuan JH, apabila pihak Tuan JH setuju dengan pengambilan kembali alas-alas hak yang telah dititipkan kepada Notaris HL tersebut maka pihak Tuan AK baru dapat mengambil alas-alas hak atas tanah yang dititipkannya kepada Notaris HL. Oleh karena itu, Notaris HL tidak memiliki kewenangan untuk menyerahkan alas-alas hak atas tanah milik Tuan AK tersebut kepada Tuan AK apabila tidak disetujui oleh pihak Tuan JH, hal ini disebabkan karena Tuan AK telah terikat dalam PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 dengan pihak Tuan JH.

Terlihat dari uraian tersebut di atas, terhadap penitipan dokumen-dokumen hak atas tanah milik Tuan AK yang berada di dalam penyimpanan Notaris HL yang diminta kembali oleh Tuan AK tersebut dan tidak diberikan oleh Notaris HL, bukan merupakan perbuatan penahanan dokumen/sertipikat alas hak atas tanah dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Notaris HL justru melakukan perbuatan yang didasarkan kepada undang-undang, yaitu berdasarkan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 yang merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Notaris HL berpegang kepada PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012, dalam hal melakukan penahanan terhadap dokumen-dokumen hak atas tanah milik Tuan AK tersebut. Oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Putusan No. 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt menyatakan gugatan Penggugat (Tuan AK) tidak dapat diterima (*niet onvankelijk ver klaard*) karena melanggar ketentuan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012⁵⁵ yang merupakan undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan menghukum Tuan AK untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp7.706.000,-(tujuh juta tujuh ratus enam ribu rupiah). Maka Keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt sudah tepat dan sudah sesuai dengan asas hukum perjanjian, khususnya tentang Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa, “Semua perjanjian yang

⁵⁴ Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004...*, Ps. 16 ayat 1a.

⁵⁵ Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019.

dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”⁵⁶ dan juga sesuai dengan pada Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penarikan suatu kesepakatan dalam suatu perjanjian hanya dapat dilakukan dengan persetujuan kedua belah pihak.⁵⁷ Oleh karena itu perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Penolakan gugatan yang diajukan oleh Tuan AK kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang termuat dalam Putusan No. 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt selain tidak memenuhi persyaratan formil yang telah ditetapkan dimana Tuan AK sebagai penggugat tidak mengikutsertakan Tuan JH sebagai tergugat, karena pembuatan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 merupakan dasar hukum dititipkannya dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Tuan AK kepada notaris HL. Oleh karena itu seharusnya Tuan AK hanya mengajukan gugatan terhadap Tuan JH sebagai salah satu pihak dalam pembuatan PPJB, dalam hal ini adalah calon pembeli yang telah menyerahkan sejumlah dana sebesar Rp1.500.000.000 (satu milyar lima ratus juta rupiah)⁵⁸ kepada Tuan AK dan Tuan AK tidak melakukan pengembalian terhadap dana yang telah diterimanya tersebut, namun menuntut pengembalian dokumen-dokumen penguasaan fisik tanah miliknya tersebut.

Gugatan Tuan AK terhadap notaris HL tidak memiliki dasar hukum yang kuat, karena Notaris HL merupakan pejabat umum yang melaksanakan kewajibannya dalam pembuatan akta PPJB dan pengurusan penurunan dalam hal ini, hak atas tanah dari tanah hak milik menjadi tanah tanah sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama pihak Tuan JH (PT.API). Gugatan perbuatan melawan hukum yang termuat di dalam gugatan petitum Tuan AK terhadap Notaris HL merupakan perbuatan melawan hukum karena Notaris HL tidak melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan pelaksanaan pembuatan PPJB maupun pengurusan hak atas tanah ke kantor pertanahan setempat dalam pelaksanaan PPJB tersebut. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam Putusan No. 976/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt yang menyatakan bahwa gugatan penggugat (Tuan AK) tidak dapat diterima (*niet onvankelijk ver klaard*)⁵⁹ sudah tepat.

Penahanan/penyimpanan sertipikat hak atas tanah dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019 ini tidak menimbulkan dampak kepada Notaris HL karena perbuatan penahanan/penyimpanan yang dilakukan oleh Notaris HL sudah sesuai dengan yang tertulis dalam PPJB No.148 dan perbuatan tersebut bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum. Notaris HL tidak harus memberikan ganti rugi terhadap pihak manapun. Dampak dari hal ini justru terlihat pada Tuan AK dan Tuan JH. Perjanjian antara Tuan AK dan Tuan JH yaitu PPJB No.148 memang tidak dinyatakan batal dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt ini, namun jika dilihat dari adanya cidera janji dari Tuan AK dan lain sebagainya, bisa saja di kemudian hari perjanjian antara Tuan AK dan Tuan JH

⁵⁶ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]...*, Ps.1338 ayat (1).

⁵⁷ *Ibid*, Ps. 1338 ayat (2).

⁵⁸ Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan Pengadilan...

⁵⁹ Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt Tahun 2019.

yaitu PPJB No.148 dibatalkan, baik itu Tuan JH yang minta dibatalkan ataupun Tuan AK yang meminta pembatalan PPJB No.148 tersebut.

3. PENUTUP

3.1 Simpulan

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan sebelumnya, maka kesimpulan yang dapat ditarik adalah, sebagai berikut:

1. Kewenangan notaris terhadap penahanan sertipikat untuk perjanjian pengikatan jual beli adalah berkaitan dengan pengurusan sertipikat untuk perjanjian jual beli, Notaris berwenang hanya sebatas pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam hal pengurusan itu, Notaris memiliki kewenangan untuk menyimpan sertipikat/dokumen yang berupa alas hak milik klien yang akan diurus haknya. Pembuatan yang dilakukan oleh Notaris HL dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No. 976/Pdt.G/2019/PN.JKT.BRT sudah sesuai dengan wewenangnya. Notaris HL memiliki kewenangan dalam menyimpan dan menahan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Tuan AH berdasarkan ketentuan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012 dan sesuai dengan ketentuan Pasal 16 ayat 1a UUJN, dimana Notaris HL wajib melindungi kepentingan para pihak yaitu Tuan JH dan juga Tuan AK.
2. Dampak penahanan sertipikat hak atas tanah sebagai perbuatan melawan hukum notaris berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/PN.JKT.BRT adalah bahwa notaris melakukan penahanan terhadap dokumen alas hak atas tanah milik Tuan AK berdasarkan PPJB No. 148 tanggal 08 Oktober 2012, dimana telah terjadi kesepakatan pengikatan antara Tuan AK dengan Tuan JH dihadapan Notaris HL. Oleh karena itu, penahanan dokumen alas hak atas tanah milik Tuan AK tersebut dipandang tidak melawan hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 976/Pdt.G/2019/PN.JKT.BRT. Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat (Tuan AK) tidak dapat diterima (*niet onvankelijk ver klaard*) sudah tepat karena gugatan Tuan AK tidak memiliki landasan hukum yang kuat. Hal ini tidak berdampak pada Notaris dan Notaris tidak harus memberikan ganti rugi terhadap pihak manapun akibat perbuatan penahanan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penguasaan fisik tanah milik Tuan AK tersebut.

3.2 Saran

Adapun saran yang dapat penulis berikan berdasarkan analisis permasalahan dan simpulan yang telah dijabarkan adalah:

1. Hendaknya Notaris sebelum membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memberikan suatu penyuluhan hukum kepada para pihak bahwa penahanan sertipikat atau dokumen asli atas tanah (penyimpanan dokumen) dalam pembuatan PPJB merupakan kewenangan dari Notaris dan perbuatan penahanan dokumen tersebut bukan merupakan perbuatan melawan hukum. Mungkin masih banyak orang awam yang tidak mengerti mengenai Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB).
2. Notaris hendaknya dalam hal ini memberikan suatu penjelasan hukum terhadap para pihak mengenai hak dan kewajiban serta akibat hukum pembuatan PPJB bagi para pihak dalam pelaksanaan pembuatan akta PPJB tersebut, termasuk memberikan suatu penjelasan hukum kepada para pihak bahwa semua klausul yang termuat di dalam PPJB mengikat para pihak selama proses pengurusan dokumen tanah tersebut hingga terbitnya sertipikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan setempat.

Selama masa pengurusan dokumen pertanahan tersebut maka para pihak tidak dapat menarik kembali dokumen tanahnya maupun membatalkan perjanjian tersebut secara sepihak dengan alasan apapun kecuali dengan kesepakatan bersama atau dengan melakukan gugatan ke pengadilan (melalui suatu putusan pengadilan) yang telah berkekuatan hukum tetap suatu akta autentik notaris dapat dibatalkan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Peraturan

Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Notaris*, UU No. 30 Tahun 2004. LN No. 117 Tahun 2004. TLN No. 4432.

_____. *Undang-Undang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014. LN No. 3 Tahun 2014. TLN No. 5491.

_____. *Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 24 Tahun 2016, LN No. 120 Tahun 2016, TLN No. 5893.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjirosuidio, Cet 41 Jakarta: PT Balai Pustaka (Persero), 2017.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht]. Diterjemahkan oleh Moeljatno, Cet 41 Jakarta: Bumi Aksara, 2011.

Ikatan Notaris Indonesia. *Perubahan Kode Etik Notaris*. Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris. Banten: 29-30 Mei 2015.

2. Buku

Adjie, Habib, *Hukum Notaris di Indonesia- tafsiran tematik terhadap UU No.30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008.

Anshori, Abdul Ghofur, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, 2009.

Arikunto, Suharsimi, *Sanksi Pidana Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Semarang: CV Agung, 2005.

- Arman, Nawawi, *Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Sempurna*, Jakarta: Media Ilmu, 2011.
- Asshiddiqie, Jimmy dan Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia*, Jakarta, 2006.
- Bachtiar, Herlina Suyati, *Notaris dan Akta Autentik*, Bandung: Mandar Maju, 2010.
- Bruggink, JJ.H., JJ.H.Bruggink, *Alih bahasa B. Arief Sidharta. Refeksi Tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011.
- Budiono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013.
- Djojodirdjo, M.A. Moegni, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006.
- Gautama, Sidharta, *Kepastian Hukum di Indonesia*, Bandung: Penerbit Cahaya, 2006.
- Hamidi, Jazim, dalam *Butir-butir Pemikiran dalam Hukum, Mengenal Lebih dekat Hermeneutika Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2011.
- Hartanto, J. Andy, *Probematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2015.
- Hartini, Lilis, *Bahasa & Produk Hukum*, Bandung: Refika Aditama, 2014.
- HS, Salim & Erlies Septiana Nurbani, Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Ibrahim, Anis dan Anis Ibrahim, *Legislasi Dalam Perspektif Demokrasi: Analisis Interaksi Politik dan Hukum dalam Proses Pembentukan Peraturan Daerah di Jawa Timur*, Semarang: Badan Penerbit Program Doktor Ilmu Hukum Undip, 2008.
- Ibrahim, Johny, *Teori Dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet.2, Malang: Bayumedia Publishing, 2005.
- Krisnayuda, Backy, *Pancasila dan Undang-Undang: Relasi dan Transformasi Keduanya Dalam Sistem Ketatanegaraan Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Mamudji, Sri *et .al*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Manan, Abdul, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, Jakarta: Yayasan Al Hikmah, 2000.
- Marbun, SF. dan Moh. Mahfud MD, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi Negara*, Yogyakarta: Liberty, 2009.

- Maulana, Hizbul, *Masyarakat Indonesia Membutuhkan Notaris*, Jakarta: Primamedia, 2015.
- Meliala, Djaja S, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung: Penerbit Nuansa Aulia, 2007.
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2004.
- Notodisorjo, Soegondo R., *Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan)*, Jakarta: Raja Grafindo Persad, 1993.
- Nusyirwan, *Membedah Profesi Notaris*, Bandung: Universitas Padjadjaran, 2000.
- Patrik, Purwahid, *Hukum Perdata II (Perikatan yang lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang)*, Jilid I, Semarang: FH UNDIP, 1998.
- Poerwadarminta, WJS., *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.
- Rachman, Arifin, *Hukum Perikatan Menurut KUH Perdata*, Bandung: Eresco, 2012.
- Rachmat, Sutan, *Perlindungan Hukum terhadap Notaris Berdasarkan UUJN No. 30 Tahun 2004*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2009.
- Ridwan, Juniarso, Achmad Sodik Sudrajat. *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Bandung: Nuansa, 2009.
- Riza, Yuniman, *Notaris dan Jaminan Kepastian Hukum*, Surakarta: UNS Press, 2008.
- Saleh, K. Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.
- Sarbini, Yulianto, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan KUH Perdata*, Malang: Banyu Media Publishing, 2010.
- Scholten, Paul, *Alih bahasa B. Arief Sidharta, Struktur Ilmu Hukum*, Bandung, 2013.
- Setiawan, Yudhi, *Instrumen Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009.
- Sidharta, Bernard Arief, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2009.
- Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2015.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Ed.1, Cet.19, Depok: Rajawali Pers, 2019.

- _____. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Depok: UI Press, 2007.
- _____. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arloka, 2003.
- Soesanto, R., *Tugas, Kewajiban, dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1982.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Dalam Teori dan Praktek)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2008.
- Sunggono, Bambang, *Metode Penelitian Hukum* Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Suryadi, Hermawan, *Kewenangan dan Kewajiban Notaris sebagai Pejabat Umum di Tinjau dari UUJN*, Jakarta: Rineka Cipta, 2015.
- Thamrin, Husni, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo, 2011.
- Wahidin, Syamsul, *Dimensi Kekuasaan Negara Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2007.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

3. Jurnal

- Abdulloh, “*Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*”, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya (Januari 2016). Hlm. 9-20.
- Afifah, Kunni, “*Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*”, Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, No. 1, Vol. 2 (Januari 2017). Hlm. 147-161.
- Borman, M. Syahrul, “*Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Perspektif Undang -Undang Jabatan Notaris*”, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol 3, No 1, (2019). Hlm. 98-100.

- Darusman, Yoyon Mulyana, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Jurnal Hukum ADIL, (2016). Hlm. 46-60.
- Edwar, Faisal A. Rani, Dahlan Ali, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law”, Jurnal Hukum & Pembangunan 49 No. 1 (2019). Hlm. 180-201.
- Ketaren, Abdurrahman Harit’s, dkk, “Pertanggungjawaban Pidana Notaris Dalam Hal Tindak Pidana Pemalsuan Akta Authentik (Studi Putusan Nomor:40/Pid.B/2013/P.Lsm)”, Universitas Sumatra Utara, Jurnal Mahupiki Vol 1, No 01, (2015). Hlm. 5-17.
- Kohar, A., “Notaris Dalam Praktek Hukum”, Alumni Bandung, (1983). Hlm. 64-74.
- Kustiyah, Sri, dan Hasrul, “Politik Hukum Pemberian Kewenangan kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT”, Jurnal Akta No.1, Vol. 5 (2018). Hlm. 314.
- Rosadi, A. Gumilang, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya”, Jurnal Cendekia Hukum No.2, Vol. 5 (2020). Hlm. 245-246.
- Sulhan, Syamsul Bachri, dan Wiwie Heryani, “Pelaksanaan Kode Etik Dalam Menjalankan Jabatan Notaris, Code of Ethics In Running Notary Service”, (2013). Hlm. 3-17.
- Syafrudin, Ateng, “Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggung Jawab”, Jurnal Pro Justisia Edisi IV, (2000). Hlm. 22-30.
- Tjukup, I Ketut *et. al*, “Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata”, (2015-2016). Hlm. 183-184.
- Zulfa, Eva Achjani, “Interpretation: A model of Legal Adaption to Social Change”, AYER Journal No. 3, Vol. 27, (2020). Hlm. 197-198.

4. Putusan Pengadilan

Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Putusan Nomor 976/Pdt.G/2019/Pn.Jkt.Brt.

5. Internet

Syafran Sofyan, “Notaris Openbare Amtbtenaren”, <https://www.jimlyschool.com/baca/9/notaris-openbare-ambtbenaren-syafran-sofyan>. Diunduh 07 Januari 2021.