

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu dari tugas pemerintah pada hakikatnya adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat baik masyarakat secara individu, kelompok maupun badan hukum. Untuk dapat hadir ditengah masyarakat maka pemerintah membentuk berbagai institusi dan juga profesi tertentu yang tidak hanya mewakili pemerintah melainkan juga mewakili negara, yang mana salah satunya adalah Notaris. Notaris diberikan tugas oleh pemerintah untuk membantu serta melayani masyarakat. Pelayanan yang diberikan oleh Notaris yaitu dalam hal ketika masyarakat yang akan melakukan perbuatan hukum kemudian perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam bentuk akta autentik. Kehadiran dari Notaris itu sendiri telah diatur didalam aturan hukum. Sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) dinyatakan “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”.¹

Adapun definisi dari “pejabat umum adalah pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (negara diwakili oleh pemerintah) dan diberi wewenang serta kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu”.² Dalam hal ini yang dimaksud “wewenang adalah meliputi

¹ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 1 ayat (1)

² Budi Untung, *22 Karakter Pejabat Umum (Notaris dan PPAT) Kunci Sukses Melayani* (Yogyakarta: Penerbit Andi, 2015), hlm. 25

wewenang terhadap orangnya yaitu untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Berwenang terhadap aktanya yaitu yang berwenang membuat suatu akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh undang – undang atau yang dikehendaki oleh yang bersangkutan. Serta wewenang terhadap waktu dan tempat pembuatan akta autentik yaitu sesuai tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris dan Notaris menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta”.³

Setiap profesi mempunyai kode etik, kode etik itu sendiri adalah suatu norma yang wajib ditaati oleh anggota dari profesi tersebut. Pemegang profesi ini mempunyai kewajiban untuk menjalankan profesinya selain berdasarkan aturan yang berlaku, juga harus sesuai dengan kode etik profesinya. Termasuk juga profesi Notaris yang juga memiliki kode etik yaitu “Kode Etik Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia” yang dilaksanakan di Kota Banten pada tanggal 29 sampai dengan 30 Mei 2015. Dalam Pasal 3 angka 4 Kode Etik Notaris dinyatakan bahwa “Notaris selama menjalankan jabatan wajib berperilaku jujur, mandiri, tidak berpihak, amanah, seksama, penuh rasa tanggung jawab berdasarkan peraturan perundang-undangan dan isi sumpah jabatan Notaris”.⁴

Dalam hal melaksanakan tugasnya, Notaris memiliki tanggung jawab terhadap jabatannya. Selain itu Notaris juga mempunyai keharusan untuk bertanggung jawab kepada masyarakat yang dilayani. Maksudnya adalah

³ Habib Adjie, *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia* (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2009), hlm. 14

⁴ Indonesia, *Kode Etik Notaris Kongres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia (Banten, 29 Mei -30 Mei 2015)*, Pasal 3 angka 4

Notaris harus bersedia memberikan pelayanan kepada setiap masyarakat yang menghadap kepadanya tanpa membedakan pelayanan bayaran atau pelayanan yang diberikan secara cuma-cuma (gratis) dengan tetap memberikan pelayanan yang berkualitas. Notaris juga harus menerima segala resiko yang ditimbulkan dari pelayanan yang diberikan tersebut. Notaris dibebankan tanggung jawab dalam hal melakukan pembuatan akta autentik.

Pertanggung jawaban dapat diartikan sebagai menanggung segala akibat yang ditimbulkan atas sikap dan tindakan yang dilakukan. Pertanggung jawaban tersebut didasarkan pada tindakan yang termasuk ke dalam suatu pelanggaran sehingga menimbulkan akibat dan berdampak pada dirinya maupun orang lain. Secara umum pertanggung jawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggung jawaban berupa sanksi administrasi, sanksi perdata bahkan sanksi pidana. Untuk menentukan suatu perbuatan yang dilakukan oleh Notaris tersebut bertentangan atau tidak, harus di dasari adanya kesalahan yang bersifat pelanggaran dari Notaris.

Dalam hal ternyata Notaris terbukti telah melakukan suatu tindakan pelanggaran, maka Notaris yang bersangkutan dapat dijatuhi sanksi administratif. Mengenai sanksi administratif diatur didalam Pasal 85 UUJN yang menyatakan “Pelanggaran...dapat dikenai sanksi berupa; (a) teguran lisan, (b) teguran tertulis, (c) pemberhentian sementara, (d) pemberhentian dengan hormat, (e) pemberhentian dengan tidak hormat”.⁵ Apabila ternyata dapat dibuktikan adanya timbul suatu kerugian akibat dari perbuatan tersebut sehingga dalam hal ini dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum

⁵ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris*, Pasal 85

dalam perdata. Tanggung jawab bagi Notaris didasarkan atas hubungan hukum yang terjadi antara Notaris dengan pihak yang menghadap kepadanya. Maka pihak mengalami kerugian atas perbuatan yang dilakukan Notaris tersebut, dapat mengajukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri dengan melakukan penuntutan biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Gugatan secara perdata dalam hal tuntutan ganti kerugian ini diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa “Setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.”⁶

Notaris dapat dikenakan juga sanksi pidana apabila atas perbuatan yang dilakukan dalam melaksanakan jabatannya memenuhi unsur-unsur delik tindak pidana. Tindak pidana yang dilakukan oleh Notaris diatur didalam KUHP. Tindakan Notaris yang merupakan tindak pidana antara lain yaitu:

- 1) Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP berkaitan dengan membuat surat yang dipalsukan, membuat surat palsu atau menggunakan surat yang dipalsukan;
- 2) Pasal 264 KUHP berkaitan dengan melakukan pemalsuan akta autentik;
- 3) Pasal 266 KUHP berkaitan dengan menyuruh untuk mencantumkan suatu keterangan yang palsu didalam akta autentik;
- 4) Pasal 55 jo Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP dan/atau Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP berkaitan dengan menyuruh melakukan, melakukan, turut serta melakukan.

⁶ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1365

5) Pasal 56 jo Pasal 263 ayat (1) dan ayat (2) KUHP dan/atau Pasal 264 atau Pasal 266 KUHP berkaitan dengan membantu untuk membuat surat palsu atau membantu untuk membuat surat yang dipalsukan serta menggunakan surat yang palsu atau menggunakan surat yang dipalsukan.

Rumusan Pasal 263, Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP didalamnya terdapat istilah “dengan maksud” yang dalam hal ini Notaris dalam melaksanakan jabatannya mengetahui maksud dan tujuan dan/atau juga menghendaki terjadinya suatu perbuatan tertentu sehingga menimbulkan suatu kerugian kepada para pihak maupun salah satu pihak yang menghadap kepadanya. Dengan berdasarkan hal tersebut Notaris dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatannya tersebut karena memenuhi unsur pidana berupa perbuatan yang bersifat melawan hukum (bertentangan dengan undang-undang).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 15 ayat (1) menyatakan “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”.⁷ Berdasarkan hal yang telah dikemukakan diatas maka Notaris dalam membuat suatu akta tidak hanya sebuah akta yang mana diatur didalam undang-undang saja melainkan juga membuat akta yang dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan sesuai dengan kehendak para pihak tersebut. Dalam melaksanakan suatu pembuatan akta, Notaris juga wajib memperhatikan kedudukan yang seimbang untuk para pihak. Hal ini tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, pada Pasal 16 ayat (1) point a yang menyatakan bahwa “Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”⁸ Selain itu juga Notaris wajib memperhatikan isi dari akta agar para pihak mendapatkan keadilan serta mempunyai kedudukan yang seimbang dalam melakukan perbuatan hukumnya yang dikehendaki.

Banyak jenis-jenis perjanjian yang dibuat serta dituangkan didalam bentuk akta autentik, baik yang telah diatur di dalam KUH Perdata maupun diluar dari hal yang telah diatur didalam undang-undang tersebut. Untuk perjanjian-perjanjian yang dibuat didalam bentuk akta autentik, diantaranya yaitu akta hibah, akta perjanjian pengikatan jual beli, akta pemberian kuasa, akta jual beli, akta fidusia dan akta perjanjian kawin.⁹ Dari beberapa akta autentik yang dibuat sebagaimana yang telah disebutkan, akta perjanjian jual beli rumah adalah salah satu akta yang juga banyak dibuat oleh Notaris. Tanah

⁷ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 15 ayat (1)

⁸ Indonesia, *Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 16 ayat (1)

⁹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)* (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 2

merupakan benda tidak bergerak yang sudah menjadi hal yang pasti dibutuhkan oleh masyarakat baik sebagai tempat tinggal, tempat usaha, maupun sarana investasi. Dengan melalui jual beli adalah salah satu cara yang dilakukan untuk memperoleh hak atas suatu tanah. Jual beli ini adalah transaksi yang dilakukan yang mana salah satu pihak melakukan penyerahan atas benda tidak bergerak berupa tanah dan ataupun beserta bangunan dan pihak yang lain menerima pembayaran atas penyerahan tersebut.

Fungsi dari Notaris dalam proses jual beli yaitu merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan sebelum terjadinya jual beli untuk pihak-pihak yang berkepentingan. Kemudian dari hal-hal yang telah dirumuskan tersebut dituangkan dalam bentuk PPJB. PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak diatur didalam KUH Perdata. Namun keberadaannya diatur didalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa “rumah tunggal, rumah deret dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan”.¹⁰

PPJB bersifat mengikat bagi para pihak yang membuatnya sebagai bentuk keseriusan serta kesanggupan para pihak yang melakukan transaksi jual beli atas tanah dan bangunan. Adanya PPJB dibuat sebagai dari adanya persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang mengatur mengenai jual beli hak atas tanah. Sehingga persyaratan tersebut harus dipenuhi terlebih

¹⁰ Indonesia, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*, Pasal 42 ayat (1)

dahulu. PPJB terdapat 2 (dua) macam yaitu PPJB lunas dan dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat ketika harga dari jual beli sudah dilakukan pembayaran secara lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual namun belum dapat dilaksanakan AJB. Biasanya dikarenakan oleh beberapa faktor seperti sertipikat masih dalam pengurusan ataupun pajak-pajak yang ada belum dibayarkan. Sedangkan PPJB tidak lunas dibuat ketika pembayaran atas jual beli tersebut belum dibayarkan oleh pihak pembeli kepada pihak penjual. Didalam pasal PPJB tidak lunas dicantumkan jumlah uang yang telah dibayarkan sebagian oleh pihak pembeli, tercantum pula kapan pelunasan atas pembayaran tersebut akan dilakukan serta sanksi-sanksi yang berlaku ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi. Dalam hal ini Notaris juga turut serta melakukan tugasnya dengan melakukan pengecekan terhadap tanah yang menjadi objek dari PPJB, dengan tujuan agar ketika sebelum dilakukan peralihan hak atas tanah dari pemilik hak yang lama kepada pemilik hak yang baru dapat dipastikan jika tanah tersebut tidak terjadi perubahan data pendaftaran atas tanah dan memastikan tanah tersebut terbebas dari sengketa ataupun beban suatu hak. Setelah pembayaran ataupun faktor yang menghambat untuk dilakukannya AJB ini telah dipenuhi maka para pihak baru bisa melakukan penandatanganan AJB dihadapan PPAT. Setelah dilakukan penandatanganan AJB maka selanjutnya dilakukan pendaftaran atas peralihan hak atas tanah ke BPN setempat. Kemudian setelah dilakukan pendaftaran atas adanya peralihan hak tersebut maka proses selanjutnya dilakukan balik nama atas kepemilikan tersebut ke dalam buku tanah yang tersimpan di BPN.

Dalam proses pembuatan akta, sangat penting bagi Notaris untuk meminta dan memeriksa kelengkapan dokumen sebelum menerima pekerjaan untuk membuat akta yang dimaksud. Tidak semua para pihak yang berkepentingan beritikad baik dan tidak dapat dipungkiri pula dapat terjadi suatu kasus dimana perbuatan hukum yang dilakukan dalam suatu perjanjian tidak benar-benar perbuatan hukum yang akan dilakukan oleh para pihak. Karena itu sebagai Notaris juga tidak dapat selalu yakin bahwa keterangan para pihak atau menganggap bahwa keterangan para pihak yang menghadap kepadanya sudah benar-benar memberikan informasi yang sesungguhnya. Hal ini dilakukan untuk menghindari adanya suatu kekeliruan, baik akibat kelalaian para pihak maupun kelalaian dari Notaris itu sendiri. Tidak jarang akta autentik yang telah dibuat oleh Notaris dipermasalahkan baik oleh para pihak atau pihak lainnya dikarenakan dianggap telah merugikan kepentingannya, baik terkait dengan tidak kesesuaian dari bentuk akta, isi akta, tandatangan ataupun kehadiran dari para pihak itu sendiri. Dapat juga terjadi ternyata akta autentik yang telah dibuat tersebut berisi keterangan palsu. Sebagaimana telah diatur didalam Pasal 1321 KUH Perdata menyatakan bahwa, “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya karena paksaan atau penipuan.”¹¹ Sehingga dalam hal ini akan secara langsung berdampak terhadap pada akta perjanjian yang telah dibuat oleh Notaris karena mengandung cacat hukum sehingga suatu perjanjian tersebut menjadi batal, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas putusan dari Pengadilan Negeri.

¹¹ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1321

Berkaitan dengan hal tersebut sebagaimana dalam keabsahan suatu perjanjian yang telah diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang mana akibat dari tidak terpenuhinya salah satu unsur ataupun unsur-unsur dari syarat sahnya perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut tidak sah. Perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif yaitu mengenai sepakat dan kecakapan dalam membuat suatu perjanjian mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Dapat dibatalkan maksudnya perjanjian yang telah dibuat tersebut tetap mengikat bagi para pihak yang membuatnya tetapi salah satu pihak ataupun para pihak dapat mengajukan permintaan kepada pengadilan agar perjanjian tersebut dibatalkan. Sehingga ketika para pihak atau salah satu pihak tidak melakukan pengajuan permintaan pembatalan, perjanjian tersebut tetap berlaku. Sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal mengakibatkan perjanjian yang telah dibuat tersebut menjadi batal demi hukum. Dalam hal ini maksudnya perjanjian yang telah dibuat menjadi dianggap tidak pernah ada.

Sehingga ketidakhati-hatian dan ketidaksungguhan dari Notaris dalam membuat akta sebagaimana diatur dalam undang-undang akan menimbulkan akibat hukum. Dalam hal ini akibat hukum tersebut akan membawa dirinya kepada suatu perbuatan hukum yang harus dipertanggungjawabkan oleh Notaris. Tidak hanya itu saja hal tersebut juga akan membawa dirinya turut bertanggung jawab, apabila perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak yang menghadap kepadanya atas pembuatan akta yang dibuatnya.

Sebagaimana dalam salah satu kasus yang sedang terjadi dan telah dilakukan upaya somasi untuk ketiga kalinya oleh salah satu pihak yang

dirugikan melalui kuasa hukumnya serta sedang dalam proses melanjutkan upaya penyelesaiannya ke pengadilan. Kasus ini terjadi diawali dengan adanya suatu transaksi jual beli tanah dan bangunan dilakukan atas dasar karena tanah dan bangunan yang dijadikan objek transaksi tersebut bukanlah sebagai transaksi jual beli yang sebenarnya, tetapi hanya merupakan jaminan dari penjual kepada pembeli atas transaksi utang piutang yang para pihak lakukan. Sebelum menghadap kepada Notaris para pihak sudah menyepakati bahwa satu pihak akan memberikan pinjaman sejumlah uang kepada pihak lain, yang mana pihak lain tersebut akan memberikan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) tanah dan bangunan miliknya. Para pihak juga telah sepakat jika peminjaman tersebut telah dilunasi maka sertipikat yang menjadi jaminan tersebut juga akan dikembalikan segera. Kemudian atas kesepakatan peminjaman tersebut, para pihak mengadakan seolah-olah menjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan sesungguhnya dihadapan Notaris yang mana nantinya jika pinjaman tersebut telah dilunasi maka para pihak akan membuat akta pembatalan atas akta-akta tersebut.

Sedangkan definisi pengertian utang piutang itu sendiri berdasarkan Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa “Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula”.¹² Yang mana pada umumnya dalam transaksi utang piutang terdapat suatu jaminan. Jaminan ini merupakan aset atau barang berharga milik

¹² Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1754

pihak peminjam yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjam sebagai tanggungan atas pinjaman yang diterima.

Sehingga menjadi sebuah kekeliruan jika para pihak yang berkepentingan sesungguhnya melakukan transaksi utang piutang tetapi ketika menghadap kepada Notaris menyatakan bahwa para pihak tersebut akan melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dan bangunan. Kemudian nilai transaksi yang dilakukan antar para pihak tersebut dibawah nilai tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga tidak wajar jika nilai tersebut dicantumkan sebagai harga transaksi dalam PPJB lunas. Seharusnya Notaris sudah curiga dan melakukan pengecekan terhadap tanah yang menjadi objek PPJB tersebut. Hal inilah yang membuat Notaris juga diduga mengetahui maksud dan tujuan sebenarnya dari para pihak.

Selain itu Notaris juga tidak memberikan pemahaman yang baik dan merugikan salah satu pihak terutama pihak yang berutang dikarenakan pada saat para pihak menghadap kepadanya, Notaris justru menganjurkan untuk membuat Akta PPJB lunas, Akta Perjanjian Pengosongan dan Akta Kuasa untuk Menjual. Sehingga terjadilah pelaksanaan pembuatan akta tersebut dihadapan Notaris atas transaksi yang tidak sebenarnya. Setelah selang waktu kemudian, pihak yang berutang mengembalikan dana senilai dengan kesepakatan peminjaman tersebut. Kemudian para pihak menghadap kembali kepada Notaris yang bersangkutan untuk dibuatkan Akta Pembatalan atas akta-akta perjanjian yang telah dibuat para pihak.

Setelah pembatalan akta tersebut, maka sudah menjadi hak bagi pihak yang memberikan jaminan untuk mendapatkan kembali sertifikatnya dalam kondisi baik tanpa ada pembebanan hak lainnya. Tetapi sampai pada saat tanggal jatuh tempo kesepakatan, sertifikat belum juga dikembalikan. Pada akhirnya setelah ditelusuri ternyata sertifikat tersebut haknya sudah beralih nama dan sedang dibebankan hak tanggungan pada Bank, yang mana juga belakangan diketahui bahwa pada saat sebelum dibuat Akta Pembatalan, Notaris juga tidak melakukan pemeriksaan sertifikat terlebih dahulu ke Kantor BPN.

Disinilah kecermatan dan ketelitian Notaris diperlukan dalam memeriksa dokumen maupun keterangan dari para pihak yang bermaksud untuk melakukan suatu perbuatan hukum dihadapannya sehingga dikemudian hari tidak timbul permasalahan. Apabila terjadi keadaan demikian maka perlu diketahui sejauh mana tanggung jawab dari Notaris terhadap perbuatan hukum tersebut. Konsep tanggung jawab hukum itu sendiri menurut teori hukum umum menyatakan bahwa “setiap orang termasuk pemerintah harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya baik karena kesalahan ataupun tanpa kesalahan”. Ridwan Halim mendefinisikan “tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan”. Sedangkan Purbacaraka berpendapat bahwa “tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak dan/atau melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang

dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan. Yang mana dalam penyelenggaraan suatu negara dan pemerintahan, pertanggung jawaban melekat pada jabatan yang juga telah dilekati kewenangan, adanya kewenangan inilah yang memunculkan pertanggungjawaban yang sejalan dengan prinsip umum Tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban”.¹³ Dari teori hukum umum ini munculah tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab administrasi, tanggung jawab perdata dan tanggung jawab pidana.

Selain hal tersebut berpengaruh pada tanggung jawab dari Notaris itu sendiri, hal ini juga akan berakibat hukum dari akta-akta yang telah dibuat Notaris terutama Akta PPJB yang ternyata dijadikan sebagai media untuk melakukan transaksi utang piutang. Dari sini pelaksanaan penyalahgunaan Akta PPJB yang mana juga berhubungan dengan Notaris menjadi menarik untuk dikaji lebih lanjut. Maka berdasarkan uraian kasus diatas maka penulis bermaksud menuangkannya dalam bentuk tesis yang berjudul:

“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyalahgunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Dijadikan Media Transaksi Utang Piutang”.

¹³ Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 54

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana tanggung jawab hukum Notaris terhadap penyalahgunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dijadikan media untuk melakukan transaksi utang piutang?
- 2) Apa akibat hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang dijadikan media untuk melakukan transaksi utang piutang?

1.3 Tujuan Penelitian

Melihat dari pokok permasalahan yang ada, maka terdapat tujuan penelitian yang hendak dicapai, yaitu sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab hukum Notaris terhadap penyalahgunaan Akta PPJB lunas yang dijadikan media untuk melakukan transaksi utang piutang tersebut;
- 2) Untuk mengetahui akibat hukum dari Akta PPJB lunas yang dijadikan media untuk melakukan transaksi utang piutang.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh penulis diharapkan memiliki kegunaan teoritis maupun praktis.

- 1) Secara Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran serta masukan bagi pengembangan ilmu hukum khususnya dibidang

kenotariatan. Dan juga bagi profesi Notaris, diharapkan dapat membantu sebagai bahan pertimbangan pemecahan masalah ketika menemukan permasalahan yang serupa.

2) Secara Praktis

Diharapkan dapat memberikan pengetahuan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum yang berkaitan dengan sejauh mana Notaris dapat bertanggung jawab apabila timbul permasalahan dalam akta yang dibuatnya, sebagaimana dalam kasus penyalahgunaan Akta PPJB ini.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan di dalam penelitian tesis ini terbagi atas 5 (lima) bab yang dimana akan memberikan gambaran secara garis besar mengenai isi dari penelitian yang akan dibuat sehingga dapat memudahkan dalam melakukan pemaparan. Untuk lebih terperinci maka sistematika penulisan dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

Di dalam bab ini penulis akan menguraikan gambaran mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian serta sistematika penulisan dalam penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Di dalam bab ini penulis akan memaparkan serta menjelaskan pengertian secara umum tentang Tanggung Jawab Notaris, Akta PPJB dan Utang Piutang.

BAB III METODE PENELITIAN

Di dalam bab ini akan berisi pemaparan mengenai metodologi penelitian yang digunakan oleh penulis dalam melakukan analisa serta konstruksi berpikir yang akan dikemukakan oleh penulis yaitu menggunakan jenis penelitian yuridis normatif yang merupakan penelitian hukum kepustakaan dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Didalam bab ini penulis akan menganalisis dan membahas terkait dengan permasalahan yang telah dirumuskan serta akan diuraikan secara mendalam atas permasalahan tersebut yang dihubungkan dengan teori-teori serta pemikiran yang berkaitan.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Pada bab terakhir ini berisi tentang kesimpulan secara singkat atas hasil dari penelitian, yang diakhiri dengan saran dari penulis mengenai penelitian ini.