

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Istilah “Notaris” berasal dari bahasa latin kuno yaitu notarius untuk bentuk tunggal dan notarii untuk bentuk jamak. Pada masa Romawi, Notarius merujuk pada orang-orang yang menjalankan tugas menulis. Pada abad kelima dan keenam, gelar notarius diberikan kepada sekretaris pribadi raja (kaisar), sementara pada akhir abad kelima istilah ini merujuk pada pegawai istana yang mengurus administrasi. Beberapa pendapat juga menyebutkan bahwa asal usul kata “Notaris” adalah nota literia yang berarti tanda atau simbol yang digunakan dalam penulisan cepat (stenografie), yang dipergunakan untuk mencatat atau menggambarkan hal-hal yang disampaikan oleh narasumber.¹

Di Indonesia, profesi Notaris telah dimulai sejak zaman Hindia Belanda ketika Jan Pieterszoon Coen selaku Gubernur Jenderal di Jacatra (sekarang Jakarta) pada masa itu menilai perlu untuk mengangkat seorang Notaris (saat itu disebut Notarium Publicum). Pemerintah Hindia Belanda kemudian mengangkat Melchior Kerchem, sebagai Sekretaris College van Schepenen (yang menangani urusan perkapalan kota) untuk merangkap sebagai Notaris yang berkedudukan di Jakarta. Surat pengangkatan Melchior Kerchem sebagai Notaris menyebutkan bahwa tugasnya meliputi pelayanan dan pembuatan berbagai dokumen, seperti surat libel (smaadschrift), surat wasiat di bawah tangan (codicil), persiapan penerangan, akta perjanjian penerangan, perjanjian kawin, surat wasiat (testament), dan akta-akta lainnya dan ketentuan yang diperlukan dari kotapraja.

¹ R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hal. 13.

Pemerintah Belanda kemudian mengadaptasi undang-undang Notariat dari Perancis dan menyebutnya Notariswet. Sesuai dengan prinsip konkordansi, undang-undang tersebut juga berlaku di Hindia Belanda.² Selanjutnya, peraturan mengenai Notaris diatur dalam reglement tahun 1625 dan 1765, lalu pada tahun 1860 pemerintah Belanda mengganti peraturan mengenai jabatan Notaris dengan Reglement op Het Notaris Ambt in Nederlands Indie atau Stbl. 1860:3 yang mulai berlaku pada 1 Juli 1860 sebagai dasar kelembagaan Notaris di Indonesia. Setelah Indonesia merdeka pada 17 Agustus 1945, pemerintah Indonesia tidak segera mengeluarkan peraturan baru terkait keberadaan Notaris.³ Keberadaan Notaris tetap diakui berdasarkan Pasal 2 Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa "segala peraturan perundang-undangan yang masih ada tetap berlaku selama belum ada peraturan baru sesuai dengan Undang-Undang Dasar ini".⁴

Seiring dengan kemajuan kehidupan masyarakat yang semakin modern, terjadi peningkatan pendapatan, tingkat pendidikan, dan pertumbuhan ekonomi serta perkembangan hukum, yang semuanya mendorong penggunaan jasa Notaris khususnya terkait hukum keperdataan seperti pembuatan akta. Agar memberikan jaminan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi profesi Notaris, masyarakat, dan pihak terkait serta menyelenggarakan unifikasi hukum bagi Notaris, maka pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("Undang-Undang Jabatan Notaris"). Sejak diundangkannya Undang-Undang Jabatan Notaris, maka peraturan jabatan Notaris berdasarkan

² Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2007), hal. 4-5.

³ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), hal. 5-6.

⁴ Sukma Raka Pratama Karyana Mukti, *Kewajiban Notaris Dalam Memberikan Jasa Hukum Secara Cuma-Cuma Kepada Orang Yang Tidak Mampu Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014*. Thesis, Semarang: Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), 2023, hal. 28-29.

Ordonantie Staatsblad 1860 Nomor 3 yang berlaku sejak tanggal 1 Juli 1860 dinyatakan tidak berlaku lagi.⁵ Selain itu, terdapat Kode Etik Notaris yang mengatur kewajiban dan larangan bagi Notaris dalam berinteraksi dengan sesama rekan Notaris dan masyarakat, ditinjau dari segi moral, integritas, dan tingkah laku.⁶

Undang-Undang Jabatan Notaris mendefinisikan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.⁷ Sebagai pejabat umum, Notaris diangkat oleh negara untuk melaksanakan sebagian dari tugas negara di bidang hukum perdata. Dalam upaya memberikan perlindungan hukum kepada warga negara, negara mendelegasikan sebagian kewenangannya kepada Notaris untuk membuat akta autentik sebagai alat bukti yang sah. Meskipun Notaris merupakan pejabat umum karena melaksanakan sebagian tugas dan kewajiban pemerintah, namun Notaris bukanlah pegawai negeri sebagaimana dimaksud oleh peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kepegawaian. Notaris diangkat oleh pemerintah, namun Notaris tidak menerima gaji dan dana pensiun dari pemerintah. Penghasilan Notaris berasal dari honorarium yang dibayarkan oleh klien yang menggunakan jasanya.⁸

Kewenangan Notaris Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:

“Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta yaitu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

⁵ Ridiana Larasati, *Dinamika Sistem Pengawasan Notaris di Indonesia*, (Pekalongan: Penerbit NEM, 2023), hal. 6.

⁶ Betty Ivana Prasetyawati dan Paramita Prananingtyas, “Peran Kode Etik Notaris dalam Membangun Integritas Notaris Di Era 4.0”, *Notarius*, Vol. 15, No.1 April 2022, hal. 311.

⁷ *Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris*, UU Nomor 20 Tahun 2004, LN Tahun 2004 No. 117 TLN No.4432, sebagaimana diubah oleh UU No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, LN Tahun 2014 No. 03 TLN No. 5491 selanjutnya disebut UUJN, Pasal 1 ayat 1.

⁸ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, (Jakarta: Prenamedia Group, 2018), hal. 35.

Selain kewenangan yang disebutkan di atas, Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, memberikan kewenangan kepada Notaris untuk:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat Akta risalah lelang.

Salah satu kewenangan Notaris adalah membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, adapun kewenangan Notaris dalam membuat akta pertanahan yang dimaksud adalah akta pertanahan yang ada di luar kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti yang disebutkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁹

Yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁰ PPAT bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan

⁹ Denico Doly, “Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berhubungan Dengan Tanah”, Negara Hukum, Vol. 2, No.2, November 2017, hal. 284.

¹⁰ Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No. 52 TLN No 3746 sebagaimana diubah oleh PP No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 ayat (1).

dasar bagi pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang bersangkutan.

Perbuatan hukum dimaksud berupa:¹¹

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas sehubungan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya.¹² Yang dimaksud dengan daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya.¹³ Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, namun dengan diubahnya peraturan pemerintah tersebut melalui Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.¹⁴

¹¹ *Ibid*, Pasal 2 ayat (2).

¹² *Ibid.*, Pasal 3.

¹³ *Ibid.*, Pasal 1 ayat (8).

¹⁴ *Ibid.*, Pasal 12.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa Notaris berwenang juga membuat akta yang terkait dengan pertanahan, akta tersebut antara lain mengenai akta terkait pengikatan jaminan hutang piutang yang salah satunya berupa jaminan hak tanggungan. Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“Undang-Undang Hak Tanggungan”), mengatur bahwa lembaga jaminan hak tanggungan digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa tanah atau benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Hak tanggungan sebagai salah satu jaminan kebendaan harus didahului dengan perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang.

Sehubungan dengan pengikatan jaminan hak tanggungan maka Notaris dan/atau PPAT melakukan:

1. Pengecekan sertifikat tanah yang akan dibebani hak tanggungan

Notaris dan/atau PPAT melakukan pengecekan sertifikat tanah yang akan dibebani hak tanggungan. Tujuan dilakukannya pengecekan tersebut untuk mengetahui dan mendapatkan data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) apakah sertifikat tanah yang akan dibebankan hak tanggungan tersebut asli, apakah sertifikat tanah tersebut sedang dijaminkan, memastikan sertifikat tanah tersebut tidak dalam sengketa ataupun tidak dalam keadaan blokir, dan memastikan lokasi dan luas tanah. Apabila atas tanah tersebut tidak ditemukan adanya sengketa, maka dapat dilanjutkan ke tahap penandatanganan akta. Pengecekan sertifikat tanah dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu melalui Aplikasi yang diluncurkan pada tahun 2017 oleh BPN, melalui website Kementerian ATR/BPN yang diluncurkan pada tahun 2021, ataupun dengan mendatangi kantor pertanahan dengan membawa dokumen sertifikat tanah untuk

diverifikasi oleh petugas.¹⁵ Sebelum adanya fasilitas pengecekan sertifikat tanah melalui website dan/atau aplikasi, pengecekan sertifikat tanah dilakukan dengan mendatangi kantor pertanahan terkait.

2. Pembuatan dan penandatanganan akta-akta

- a. Notaris membuat akta perjanjian pokok atau perjanjian hutang piutang yang memuat antara lain identitas para pihak, jumlah hutang, jangka waktu perjanjian, tata cara pelunasan hutang, dan objek jaminan hutang.
- b. Notaris dan/atau PPAT membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT). Berdasarkan UU Hak Tanggungan, SKMHT dapat dibuat oleh Notaris dalam bentuk akta notariil atau dibuat oleh PPAT dalam bentuk akta PPAT.
- c. PPAT yang daerah kerjanya mencakup objek tanah yang dijadikan jaminan hak tanggungan berwenang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang format dan isinya sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Pendaftaran hak tanggungan

PPAT melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan sesuai dengan tata cara yang ditetapkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan terkait lainnya. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan dengan irah-irah yang mempunyai titel eksekutorial.

¹⁵ Hukum Online, “Cara Cek Sertifikat Tanah Online untuk Hindari Mafia Tanah”, <https://www.hukumonline.com/berita/a/cara-cek-sertifikat-tanah-online-untuk-hindari-mafia-tanah-lt623d7b962b71c/>, diakses 25 Mei 2025.

Terdapat kebutuhan untuk meningkatkan pelayanan pertanahan yang salah satunya mencakup hak tanggungan, maka pemerintah mengeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Perkaban 8/2012) yang mulai berlaku pada tanggal 2 Januari 2013. Pasal I Perkaban 8/2012 yang mengubah Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 mengatur bahwa bentuk akta yang dipergunakan dalam pembuatan akta dan tata cara pengisian akta dibuat sesuai dengan Lampiran Perkaban 8/2012, adapun bentuk dan cara pengisian akta dimaksud beberapa diantaranya adalah APHT dan SKMHT. Dengan berlakunya Perkaban 8/2012, pembuatan APHT tidak dapat dilakukan berdasarkan akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan Perkaban 8/2012. Adapun penyiapan dan pembuatan akta dilakukan oleh masing-masing PPAT, PPAT pengganti, PPAT sementara, atau PPAT khusus.

Sebagaimana telah dijelaskan di sebelumnya bahwa setelah dilakukannya pendaftaran hak tanggungan, maka kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Pasal 14 ayat (4) UU Hak Tanggungan mengatur bahwa kecuali apabila diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Sementara itu, dalam proses pembebanan hak tanggungan terdapat APHT yang adalah akta PPAT yang berisi pemberian hak tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya. Dalam APHT yang bentuknya diatur dalam Lampiran Perkaban 8/2012 ini terdapat klausul pada Pasal 2 APHT yang menyatakan bahwa:

“Sertipikat tanda bukti hak atas tanah yang menjadi Objek Hak Tanggungan akan diserahkan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk disimpan dan dipergunakan oleh Pihak Kedua dalam melaksanakan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan untuk itu Pihak Pertama dengan akta ini memberikan kuasa kepada

Pihak Kedua untuk menerima sertipikat tersebut dari Kantor Pertanahan setelah Hak Tanggungan ini didaftar”

Terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan, merujuk pada UU Hak Tanggungan dan APHT maka penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan disimpan oleh pemegang hak tanggungan.

Penulis menemukan kasus dimana Notaris menjadi turut tergugat karena melakukan penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan, adapun sertifikat tanah tersebut dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda sebagaimana dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Byl. Pada bagian ini penulis akan menjelaskan secara singkat kasus dalam putusan ini, dimana terkait dengan pembebanan hak tanggungan terdapat Notaris yang melakukan pembuatan perjanjian pokok dan SKMHT serta melakukan penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda. Jangka waktu perjanjian pokok telah selesai namun Notaris tetap menyimpan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan tersebut dan menolak mengembalikannya kepada pemegang hak atas tanah sebelum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.

Dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Byl, pihak-pihak terdiri dari Penggugat I yaitu Parno, dan Penggugat II yaitu Suharti adalah suami dan istri yang untuk selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat, Tergugat yaitu PT JRD Bright Motorcycle Industries selanjutnya disebut PT JRD, Turut Tergugat I yaitu PT Rajawali Cipta Nusantara selanjutnya disebut PT Rajawali, Turut Tergugat II yaitu Arini Hidayat, S.H adalah Notaris dan PPAT, Turut Tergugat III yaitu Diah Kusumawati adalah PPAT, dan Turut Tergugat IV yaitu ATR/BPN Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali.¹⁶ Dalam gugatan ini, Parno dan Suharti (Para Penggugat) sepakat dengan PT JRD (Tergugat) agar Parno (Penggugat) menjadi penjamin dalam Perjanjian Kerja Sama yang akan ditandatangani oleh PT JRD (Tergugat) dan

¹⁶ Putusan Pengadilan Negeri Boyolali Nomor Putusan Nomor 27/Pdt.G/2022/PN Byl, hal. 1-2.

PT Rajawali (Turut Tergugat I). Jaminan yang diberikan berupa sebidang tanah milik Parno (Sertifikat Hak Milik No. 143 atas nama PARNO) sebagai objek hak tanggungan guna menjamin pelunasan utang PT Rajawali (Turut Tergugat I) kepada PT JRD (Tergugat) senilai Rp 182.000.000,00 (seratus delapan puluh dua juta rupiah).¹⁷ PT JRD (Tergugat) dan PT Rajawali (Turut Tergugat I) kemudian menandatangani Perjanjian Kerja Sama yang dituangkan pada Akta Nomor 180 tanggal 25 Oktober 2004 yang dibuat secara notariil di hadapan Notaris dan PPAT Arini Hidayat (Turut Tergugat II).¹⁸

Penandatanganan Perjanjian Kerja Sama antara PT JRD (Tergugat) dan PT Rajawali (Turut Tergugat) dilanjutkan dengan penandatanganan SKMHT dihadapan Notaris dan PPAT Arini Hidayat (Turut Tergugat II) yang berkantor di Kota Salatiga, Kabupaten Semarang, Provinsi Jawa Tengah. SKMHT ditandatangani oleh Parno (Penggugat) sebagai pemberi kuasa dan PT JRD (Tergugat) sebagai penerima kuasa untuk membebaskan hak tanggungan atas tanah guna menjamin pelunasan utang PT Rajawali (Turut Tergugat I). Obyek tanah tersebut kemudian dibuatkan APHT oleh PPAT Diah Kusumawati (Turut Tergugat III), adapun PPAT tersebut merupakan orang yang berbeda dengan Notaris yang membuat perjanjian pokok dan SKMHT. Letak objek tanah yang dibuatkan APHT berada di Kabupaten Boyolali, yang merupakan wilayah kerja PPAT. Mengingat pada waktu dibuatnya APHT adalah pada tahun 2004, maka tunduk pada ketentuan daerah kerja PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Jangka waktu Perjanjian Kerja Sama antara PT JRD (Tergugat) dengan PT Rajawali (Turut Tergugat I) adalah 1 (satu) tahun sejak tanggal 25 Oktober 2004 sampai dengan 25 Oktober 2005 dan dapat diperpanjang dengan pemberitahuan secara tertulis dan ditandatangani

¹⁷ *Ibid.*, hal. 4.

¹⁸ *Ibid.*, hal. 5.

PT JRD (Tergugat) dengan PT Rajawali (Turut Tergugat I). Oleh karena sepengetahuan Parno dan Suharti (Para Penggugat) jangka waktu Perjanjian Kerja Sama telah berakhir dan tidak diperpanjang lagi, maka menurut Parno dan Suharti (Para Penggugat) seharusnya dilakukan roya sertifikat tanah yang dibebankan hak tanggungan pada kantor pertanahan dan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan dikembalikan kepada Parno dan Suharti (Para Penggugat) selaku pemegang hak atas tanah. Hingga gugatan ini diajukan, Parno dan Suharti (Para Penggugat) tidak berhasil menghubungi PT JRD (Tergugat) dan PT Rajawali (Turut Tergugat I) untuk menanyakan kelanjutan Perjanjian Kerja Sama, namun hanya berhasil menghubungi dan bertemu Notaris dan PPAT Arini Hidayat (Turut Tergugat II) dan PPAT Diah Kusumawati (Turut Tergugat III). Diperoleh informasi bahwa Sertifikat Hak Milik No. 143 atas nama PARNO masih disimpan oleh Notaris dan PPAT Arini Hidayat (Turut Tergugat II), namun ia berkeberatan untuk menyerahkan sertifikat itu kepada Parno dan Suharti (Para Penggugat) dan akan menyerahkan sertifikat tersebut melalui prosedur pengajuan gugatan di pengadilan.¹⁹

Parno dan Suharti (Para Penggugat) tidak mengetahui kelanjutan Perjanjian Kerja Sama setelah selesainya jangka waktu perjanjian, selain itu terdapat APHT, serta tanah tersebut masih tercatat sebagai tanah yang dibebani hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat mengakibatkan tanah milik Parno dan Suharti (Para Penggugat) sampai sekarang masih terpasang hak tanggungan dengan segala akibat hukumnya. Parno dan Suharti (Para Penggugat) menilai ketidakjelasan kelanjutan Perjanjian Kerja Sama tersebut menyebabkan kerugian materiil dan imateriil bagi Parno dan Suharti (Para Penggugat). Parno dan Suharti (Para Penggugat) kehilangan kekuasaan dalam menggunakan tanahnya dan tidak dapat secara bebas memperoleh manfaat atas kepemilikan tanah a quo sehingga mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap PT JRD (Tergugat) karena tidak pernah memberikan

¹⁹ *Ibid.*, hal. 6.

kepastian kepada Parno dan Suharti (Para Penggugat) mengenai kelanjutan Perjanjian Kerja Sama padahal telah lewat waktu selama 17 (tujuh belas tahun) lamanya. Tanah milik Parno dan Suharti (Para Penggugat) yang telah dipasang Hak Tanggungan menjadi terbengkalai dan menyebabkan kerugian bagi Parno dan Suharti (Para Penggugat) karena tidak dapat secara leluasa mengambil manfaat atas tanah tersebut.²⁰

Para Penggugat dalam petitum gugatannya meminta kepada majelis hakim agar menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Selain itu dalam petitum lainnya Penggugat juga memohon kepada majelis hakim antara lain yaitu menyatakan SKMHT No. 185 tanggal 25 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Arini Hidayat (Turut Tergugat II) batal dengan segala akibat hukumnya dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, menyatakan APHT No.90/APHT/XI/BYL/2004 tanggal 25 November 2004 yang dibuat dihadapan PPAT Diah Kusumawati, S.H (Turut Tergugat III) batal dengan segala akibat hukumnya dan dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, menghukum dan memerintahkan Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya (termasuk Turut Tergugat II) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 143 atas nama PARNO kepada Para Penggugat 8 (delapan) hari setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap atau apabila putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, serta menghukum dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (Turut Tergugat IV) untuk melakukan penghapusan/roya atas Sertifikat Hak Milik No. 143 atas nama PARNO.

Dalam Putusan No.27/Pdt.G/2022/PN Byl, Majelis Hakim memutuskan antara lain menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyatakan SKMHT No. 185 tertanggal 25 Oktober 2004 yang dibuat dihadapan Notaris Arini Hidayat, S.H (Turut Tergugat II) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, menyatakan APHT Nomor:

²⁰ *Ibid.*, hal. 24.

90/APHT/XI/BYL/2004 tertanggal 25 November 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Diah Kusumawati, S.H. (Turut Tergugat III) dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, memerintahkan Notaris Arini Hidayat, S.H (Turut Tergugat II) untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 143 atas nama PARNO sebagai pemegang hak atas tanah kepada Para Penggugat segera setelah putusan ini memiliki kekuatan hukum tetap, dan memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali (Turut Tergugat IV) untuk melakukan penghapusan/roya terhadap Sertifikat Hak Milk No. 143 atas nama PARNO.

Merujuk pada pemaparan di atas, penulis menemukan contoh kasus terkait dengan proses pembebanan hak tanggungan dimana terdapat Notaris (yang juga merupakan PPAT) membuat perjanjian pokok dan SKMHT, lalu dilanjutkan dengan pembuatan APHT oleh PPAT yang berbeda dimana PPAT tersebut berada di daerah kerja yang meliputi letak objek tanah yang dibebani hak tanggungan. Dalam prakteknya, apabila telah dibuat SKMHT oleh Notaris dan hendak dibuat APHT oleh PPAT maka Notaris yang membuat SKMHT akan memberikan dokumen yang terkait dengan pembebanan hak tanggungan tersebut (antara lain fotokopi identitas para pihak, perjanjian pokok, asli sertifikat tanah, salinan SKMHT) dan untuk selanjutnya akan dibuat APHT oleh PPAT.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa PPAT melakukan pendaftaran hak tanggungan pada kantor pertanahan sesuai dengan tata cara yang ditetapkan Undang-Undang Hak Tanggungan dan peraturan terkait lainnya. Sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan, kantor pertanahan akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Pada prakteknya, kantor pertanahan menyerahkan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan dan sertifikat hak tanggungan kepada PPAT yang melakukan pendaftaran hak tanggungan di kantor pertanahan tersebut dan untuk selanjutnya PPAT akan menyerahkan sertifikat tanah yang dibebani hak

tanggungan dan sertifikat hak tanggungan kepada pemegang hak tanggungan.²¹ Namun demikian, dalam kasus ini penulis menemukan bahwa pada prakteknya terdapat Notaris yang menyimpan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan, penulis tertarik untuk meneliti bagaimana kewenangan Notaris melakukan penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda dan menganalisis bagaimana tanggung jawab Notaris terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda. Maka dari itu, penulis bermaksud melakukan penelitian dan penulisan thesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PENYIMPANAN SERTIFIKAT TANAH YANG DIBEKANI HAK TANGGUNGAN OLEH PPAT YANG BERBEDA”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan pemaparan sebelumnya, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana kewenangan Notaris terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, dapat dirumuskan tujuan dari penelitian tesis ini adalah untuk:

²¹ Hasil wawancara dengan Helly Sitepu, Notaris dan PPAT Kota Medan, Jakarta, Tanggal 27 Juni 2025, Pukul 16.45 WIB.

1. Memecahkan persoalan hukum mengenai kewenangan Notaris menyimpan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda.
2. Memecahkan persoalan hukum mengenai tanggung jawab Notaris terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Penelitian ini dapat bermanfaat untuk memberikan sumbangan ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia akademis dengan kaitannya pada bidang hukum dan kenotariatan, khususnya terkait tanggung jawab Notaris dalam menyimpan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda.

1.4.2 Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat melakukan pengembangan ilmu hukum dan membantu memberi masukan bagi pihak yang terkait seperti Notaris, penghadap, dan masyarakat atau pihak yang berkepentingan yang membutuhkan, agar dapat memahami kewenangan dan tanggung jawab Notaris terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda, sehingga menumbuhkan sifat kehati-hatian khususnya bagi Notaris dan penghadap.

1.5 Sistematika Penulisan

Pada penelitian ini, penulis melakukan penelitian mengenai tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan, yang terdiri dari 5 (lima) bab yang berkaitan antara satu dengan yang lainnya, yaitu:

BAB I

PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan secara garis besar penulisan penelitian yang meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian seperti manfaat teoritis dan manfaat praktis, dan sistematika penulisan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini penulis menjelaskan mengenai tinjauan umum yang berisikan tinjauan teori dan tinjauan konseptual. Tinjauan teori menjelaskan mengenai teori tanggung jawab hukum yang akan dikaitkan dengan jabatan Notaris. Tinjauan konseptual menjelaskan mengenai konsep perjanjian pinjam meminjam dan pembebanan hak tanggungan ditinjau dari hukum yang berlaku, serta kewenangan dan kewajiban Notaris.

BAB III

METODE PENELITIAN

Pada bab ini penulis menjelaskan mengenai metode penelitian yang dilakukan dalam tesis ini, jenis penelitian yang diambil, jenis data yang dikumpulkan, teknik pengumpulan data, jenis pendekatan dan analisis data yang dilakukan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Pada bab ini, penulis menjelaskan analisis mengenai kewenangan Notaris melakukan penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda dan tanggung jawab Notaris terkait penyimpanan sertifikat tanah yang dibebani hak tanggungan oleh PPAT yang berbeda.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Pada Bab ini, penulis memaparkan kesimpulan yang merupakan jawaban atas rumusan masalah pada penelitian ini. Selanjutnya, penulis akan memberikan saran dan perbaikan untuk pihak terkait.

