TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM PENYIMPANAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH PADA PERIKATAN JUAL BELI BERTAHAP

RESPONSIBILITY OF THE NOTARY IN THE DEPOSITORY OF LAND OWNERSHIP CERTIFICATE WITHIN A GRADUALLY SELLING-PURCHASING ALLIANCE

Yudi Setia Permana
Magister Kenotariatan
email: yudisetiapermana@gmail.com

Salim HS
Univesits Mataram
Email : salimhs@yahoo.co.id

Aris Munandar
Univesits Mataram
Email : munandar061961@gmail.com

Naskah diterima : 20/09/2017; direvisi : 09/12/2017; disetujui : 27/12/2017

Abstract

The making of gradually selling-purchasing alliance is inclination of the parties as a prior agreement to resumed a keel agreement. Author analyzes the regulation of Notary's authority and responsibility in depositing the land rights certificate in gradually selling-purchasing alliance. The research type is normative literature research.. The approaching method is the legislation and the conceptual approach with the use of preskriptive analysis and analogy. The Notary Ethical Code (KEN) is an important and influential matter in the action,, behavior and legal standing in carrying out their tasks and functions.. The Notary's authority and obligation of land right's certificate depository in a gradually selling-purchasing legal alliance is a form of responsibility and neutral standing of the Notary toward contranting parties to guarantee legal certainty and legal protection.. The Notary responsibility in land right's certificate depository including maintain the certificate, with sincere belief that given by the parties. Accountability of the Notary must beconducted in accordance with the provisions of Article 1898 Civil LawBook (BW) which regulates that Notaries are required to maintain and keep the certificate. The Notary obliged to restitute the damage or loss of a certificate as reflected in the Article 1694 Civil Law Book(BW).

Keyords: Depository, Certificate, Selling-purchasing, Gradually Alliance

Abstrak

Pembuatan akta perikatan jual beli bertahap merupakan keinginan para pihak sebagai perjanjian pendahuluan untuk nantinya berkelanjutan kepada perjanjian secara lunas. Penulis menganalisis mengenai pengaturan kewenangan dan tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap. Jenis penelitian yang dipergunakan adalah jenis penelitian normatif atau kepustakaan. Metode pendekatannya adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual dengan penggunaan analisis preskriptif dan analogi. Kode Etik Notaris (KEN) sangat penting dan berpengaruh untuk bersikap, bertingkah laku dan bertindak dalam melaksanakan tugas dan fungsi jabatannya. Kewenangan dan kewajiban penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada perbuatan hukum perikatan jual beli bertahap merupakan bentuk tanggung jawab dan sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum. Tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah termasuk kewajiban menjaga sertifikat, dengan amanah kepercayaan yang diberikan oleh para pihak. Pertanggung jawaban Notaris harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), yang mengatur bahwa Notaris diwajibkan juga memelihara dan menjaga sertifikat. Notaris berkewajiban mengganti akibat kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah sebagaimana tercermin dalam Pasal 1694 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).

Kata kunci: Penyimpanan, Sertifikat, Perikatan, Jual Beli Bertahap

PENDAHULUAN

Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penertiban akta otentik yang dibuat dihadapinya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait. Akta notaris bersifat otentik dan merupakan alat bukti terkuat dan terpenuhi dalam setiap perkara yang terkait dengan akta notaris tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.[1]

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus menjunjung tinggi martabat profesinya sebagai jabatan kepercayaan dan terhormat. Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, Notaris

[1] I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016, hal 65

bukan pegawai negeri yang menerima gaji dari negara. Pelayanan kepentingan umum tersebut adalah dalam arti bidang pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris yang melekat kepada predikat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan Notaris. Kepentingan pelayanan umum merupakan hakekat tugas bidang pemerintah yang didasarkan pada asas memberikan dan menjamin adanya rasa kepastian hukum bagi warga masyarakat. Dalam bidang tertentu tugas itu oleh Undang-Undang diberikan dan dipercayakan kepada Notaris, masyarakat juga harus percaya bahwa akta Notaris yang diterbitkan tersebut memberikan kepastian hukum bagi para nasabah atau pengguna jasa Notaris. Adanya kewenangan yang diberikan oleh Undang-Undang dan kepercayaan dari masyarakat yang dilayani menjadi dasar tugas dan fungsi Notaris dalam lalu lintas hukum.

Notaris merupakan figur yang sangat penting dan dibutuhkan oleh masyarakat. Dalam gerak pembangunan yang semakin beragam dewasa ini, fungsi dan peran Notaris tentunya semakin luas dan semakin berkembang. Jabatan seorang Notaris selain jabatan yang menggeluti masalah teknis hukum, juga harus turut berpartisipasi aktif dalam pembangunan hukum nasional, Notaris harus senantiasa mengikuti perkembangan hukum nasional yang pada akhirnya Notaris mampu melaksanakan profesinya secara proporsional. Keberhasilan kinerja Notaris ditentukan oleh nilai kejujuran. Pranata kinerja Notaris dengan nasabah membutuhkan adanya kejujuran dan kepercayaan. Nilai kejujuran nasabah merupakan nilai yang paling mendasar dalam mendukung keberhasilan kinerja Notaris dalam pembuatan akta yang dipercayakan kepadanya. Seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya dituntut memiliki keahlian khusus, yang menuntut pengetahuan luas, serta tanggung jawab yang berat untuk melayani kepentingan umum, banyak kepentingan umum yang melibatkan tugas dan kewenangan Notaris.

Kewenangan Notaris sebagai tersebut di dalam Pasal 15 ayat (1) pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris, kewenangan Notaris pada perbuatan hukum untuk pembuatan akta perikatan jual beli bertahap atas tanah dan atau bangunan, dimana pihak penjual adalah harus orang yang dapat bertindak bebas atas kepemilikan sertifikat hak atas tanah tersebut dan atau dengan kata lain pihak penjual adalah pemilik sertifikat hak atas tanah atau orang yang diberi kewenangan melalui kuasa untuk bertindak atas nama pemilik tanah yang menjadi obyek perikatan jual beli bertahap. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan masyarakat lebih bersifat preventif atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum.[2]

Sebagaimana terkait dengan penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada perbuatan hukum pembuatan akta perikatan jual beli bertahap. Pelaksanaan perjanjian pendahuluan yang dilakukan berupa perikatan jual beli bertahap terhadap tanah, tidak lain karena para pihak belum siap untuk melaksanakan jual beli tanah secara langsung dengan pemindahan/peralihan hak. Perikatan jual beli bertahap terhadap tanah dilakukan karena pihak pembeli belum mempunyai uang yang cukup untuk membayar tunai harga tanah yang menjadi objek jual beli.Pasal 16 ayat (1) huruf (c) UUJN, "Notaris berkewajiban melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada

[2] Ahda Budiansyah, *Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*, Jurnal IUS Vol IV Nomor 1 April 2016, hlm.45.

Minuta Akta". Terhadap sidik jari (jempol kiri atau kanan) oleh Notaris dibuatkan dalam lampiran kertas tersendiri terpisah dan dilekatkan pada minuta akta dari tiap-tiap perbuatan hukum para pihak. Surat dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai "secarik kertas sebagai tanda atau keterangan yang ditulis dan/atau yang tertulis" [3] dan dokumen "surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan (akta kelahiran, surat nikah, surat perjanjian)".[4] Terhadap berkas-berkas dari pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perbuatan hukum akta perikatan jual beli bertahap yang dibuat dihadapan Notaris, pemenuhan kelengkapan pembuatan akta disesuaikan sebagaimana maksud ketentuan Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 tahun 2014. Perikatan jual beli bertahap yang dibuat oleh para pihak ditentukan dan disepakati syarat-syarat mengenai pembayaran harga objek tanah, serta tahapan waktu pembayaran angsuran harga objek tanah tersebut dan berbagai macam klausul (ketentuan) yang telah disepakati kedua belah pihak.

Perbuatan hukum pengalihan/peralihan hak atas tanah melalui perjanjian perdahuluan akta perikatan jual beli bertahap dikarenakan belum siapnya para pihak untuk dilangsungkannya akta jual beli (AJB) secara lunas terkait biaya pembuatan akta dan pengurusan pemecahan dan atau pemisahan sertifikat hak atas tanah, termasuk pajak-pajak yang harus dibayar terlebih dahulu dan beberapa faktor penyebab lainnya.

Notaris menjalankan profesi sesuai tugas dan fungsinya yaitu dengan tetap bersikap netral terhadap perbuatan hukum pembuatan akta oleh para pihak, terutama pada perikatan jual beli bertahap Notaris mempunyai tanggung jawab hukum dan moral terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti akan membahas mengenai masalah tanggung jawab Notaris terhadap tersebut. Untuk membatasi permasalahan tersebut, maka dirumuskan pokok permasalahan yang pertama; Bagaimana pengaturan kewenangan Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap ? Kedua; Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap.

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan seseorang, selain menjadi tempat hajad hidup seseorang, tanah juga memiliki nilai ekonomis sehingga kepemilikannya haruslah memperoleh kepastian hukum dari pemerintah. Salah satu bentuk kepastian hukum yang diberikan pemerintah adalah dengan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah melalui serangkaian proses. Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan daripada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.[5]

Adapun Teori Hukum yang akan digunakan dalam membahas dan mengkaji permasalahan dalam penelitian ini adalah :

a. Teori Kewenangan;

Kata kewenangan berasal dari arti kata wenang, wewenang yang menurut bahasa Indonesia, 1) hak dan kekuasan untuk bertindak; kewenangan; 2) kekuasaan membuat keputusan, memerintah, dan

[3] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi keempat, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2014, hlm.1360.

[4] *Ibid*, hlm.338.

[5] Marlon Gustia, *Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Ius, Vol IV Nomor 1 April 2016, hlm 99.

melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain; 3) fungsi yang boleh tidak dilaksanakan; [6] Mengenai kajian dalam teori kewenangan adalah bersumber dari kewenangan pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, secara hukum publik dan privat. [7] Menurut F.A.M Stroink dan J.G. Steenbeek, mengemukakan bahwa ada 2 (dua) cara organ pemerintah memperoleh kewenangan, yaitu:

1). Atribusi; dan

2). Delegasi;

Adapun H.D.van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan 3 (tiga) cara yaitu, atribusi, delegasi, dan mandat.[8] Atribusi, wewenang dilakukan bilamana Undang-Undang (dalam arti materiil) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu. Delegasi, pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang, kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri. Mandat, pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya.[9] Terhadap pokok rumusan masalah aturan kewenangan Notaris terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap. Notaris dimasukan dan dikatagorikan dalam Atribusi dikarenakan pemberian wewenang baru sebagaimana pelaksananaan dari ketentuan Undang-Undang jabatan Notaris (UUJN) walaupun pemberian dan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.

b. Teori Tanggung Jawab Hukum;

Dalam bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti: 1) keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan dan sebagainya); 2) fungsi menerima pembebanan, sebagai akibat sikap pihak sendiri atau pihak lain. [10] Tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi tiga jenis:

1). perdata;

2). pidana; dan

3). administrasi. [11]

Tanggung jawab hukum perdata karena subyek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Jika subyek hukum tidak melaksanakan prestasinya dapat digugat atau dimintakan pertanggung jawaban perdata dengan melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subyek hukum yang dirugikan. Tanggung jawab hukum pidana pelaku dapat dimintakan pertanggung jawaban pidana karena melakukan perbuatan pidana. Tanggung jawab hukum administrasi merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada orang yang melakukan kesalahan administrasi. [12]

Wright mengembangkan teori tanggung jawab, yang disebut dengan *interactive justice* (keadilan interaktif). *Interactive justice* merupakan teori yang berbicara tentang: "Kebebasan negatif seseorang kepada orang lain dalam hubungan interaksinya satu sama lain. Esensi dari *interactive justice* adalah adanya kompensasi sebagai perangkat yang melindungi setiap orang dari interaksi yang

[6] Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, hlm.1560.

[7] Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 3, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.193.

[8] H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.102.

[9] *Ibid*.

[10] Departemen Pendidikan Nasional, *Op.Cit*, hlm.1398.

[11] Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.208.

[12] *Ibid*.

merugikan (*harmfull interaction*), yang umumnya diterapkan dalam perbuatan hukum (*tort law*), hukum kontrak dan hukum pidana. Menurut Wright, limitasi pertanggung jawaban hukum perdata ditentukan dari ada atau tidaknya suatu standar objektif tertentu (*specified standard of conduct*) untuk menjadi dasar penilaian yang terdiri dari (1) *no worse off limitation* (tidak lebih buruk batasan), (2) *superseding cause limitation* (menggantikan penyebab keterbatasan), dan (3) *risk play out limitation* (resiko bermain keluar batasan).

Munculnya tanggung jawab dibidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Apabila subjek hukum tidak melaksanakan prestasinya, maka ia dapat digugat atau dimintai pertanggung jawaban perdata, yaitu melaksanakan prestasi dan/atau membayar ganti rugi kepada subjek hukum yang dirugikan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1346 KUH Perdata.[13]

Menurut Han Kelsen pertanggung jawaban dapat dibagi 4 (empat) macam, yaitu:

a. pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
b. pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.

   Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak
c. sengaja dan tidak diperkirakan (kealpaan).[14]

Sesuai dengan rumusan masalah kedua tentang tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap, Notaris mempunyai tanggung jawab hukum secara perdata berkenaan dengan profesi dan jabatannya, serta bertanggung jawab terhadap kerusakan ataupun kehilangan sertifikat hak atas tanah di dalam penguasaannya.

Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian normatif atau kepustakaan yang menekankan pada norma-norma hukum dengan menganalisa peraturan perundang-undangan terkait tentang kewenangan dan tanggung jawab Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Peter Mahmud Marzuki, "Ilmu hukum tidak bersifat deskriptif, tetapi preskriptif. Objek ilmu hukum adalah koherensi antara norma hukum dan prinsip hukum, antara aturan hukum dan norma hukum, serta koherensi antara tingkah laku bukan perilaku individu dengan norma hukum.[15] Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

[13] Wright dalam Salim HS & Erlies Septinana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.208-213.

[14] Hans Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm.57.

[15] Peter Mahmud Marzuki, *Peneitian Hukum Edisi Revisi*, cetakan kesembilan, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.51.

dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*).[16]

Jenis bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer yang merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas [17], yaitu : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgulijk Weetboek*), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor: 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bahan hukum sekunder terdiri atas, buku-buku hukum dan jurnal-jurnal hukum.

PEMBAHASAN

Pengaturan Kewenangan Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap.

Berkaitan dengan kedudukkan Notaris selaku pejabat umum, kriteria pejabat umum berdasarkan Undang-Undang, maka mengacu pada ketentuan Pasal 1868 BW, yang berbunyi: "Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya". Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan pejabat umum yang diserahi tugas untuk membuat akta autentik yang melayani kepentingan publik, dan kualifikasi seperti itu diberikan kepada Notaris.[18] Aturan hukum sebagaimana tersebut yang mengatur keberadaan Notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, karena sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang juga termasuk kualifikasi pejabat umum. Pasal 1868 BW secara implisit memuat perintah kepada pembuat Undang-Undang yang mengatur perihal tentang pejabat umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya, jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta autentik.

Suatu akta tetap menjadi akta autentik sepanjang memenuhi syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh pejabat umum, baik Notaris ataupun maupun PPAT dengan diperoleh berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, yang demikian menurut pendapat penulis tidak akan ada perbedaan dalam hal kekuatan hukum antara perikatan jual beli bertahap yang dibuat oleh Notaris maupun Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Hal yang menjadi tolak ukur untuk mengetahui kekuatan hukum suatu akta, menurut penulis bukan hanya oleh siapa akta dibuat tetapi apakah suatu akta sudah dibuat sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga apabila suatu perikatan jual beli bertahap sudah dibuat berdasarkan prosedur yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, maka tetap akan mempunya derajat sebagai akta autentik. Keberadaan akta autentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum bukan berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang mempersoalkan apakah akta itu autentik atau tidak autentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari pejabat umum.[19]

Jika dilihat dari pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan pejabat umum hanya terdapat pada UUJN, sebagai implementasi dari Pasal 1868 BW, telah

[16] *Ibid*, hlm.136-180.
[17] *Ibid*, hlm.181.
[18] Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.27.
[19] Habib Adjie, *Ibid*, hlm.28.

menunjuk Notaris selaku pejabat umum. Penjabaran kewenangan Notaris selaku pejabat umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi: "Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oIeh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta- akta atau tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang." A. G. Lubbers menerangkan mengenai pekerjaan Notaris menjadi 3 (tiga) bagian, yaitu:

a. autentik berarti bahwa keaslian dan ketepatan tulisan-tulisan itu adalah pasti;
b. seorang Notaris tidak hanya menangani ketentuan-ketentuan PJN (mengenai cara membuat dan membentuk suatu akta), ia menangani keseluruhan Hukum Perdata, yaitu hukum yang khas mengatur hubungan antara orang-orang sipil;
c. seorang Notaris harus mendengar lebih lama dan memberi nasehat sependek dan seringkas mungkin.[20]

Secara teoritik, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui 3 (tiga) cara yaitu, atribusi, delegasi, dan mandat.[21] Atribusi, kewenangan dilakukan bilamana Undang-Undang (dalam arti materiil) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu. Delegasi, pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang, kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri. Mandat, pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya.[22]

Sesuai dengan sumber kewenangan tersebut, jika dihubungkan dengan Notaris sebagai dasar hukumnya yakni Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2010 tentang jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum memperoleh wewenang secara Atribusi, karena wewenang tersebut diberikan oleh UUJN. Hal mana dapat dilihat secara menyeluruh dalam Pasal 1 angka (1) yang menyebut "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", selanjutnya dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyebutkan "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, semuanya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang".

Perjanjian berdasarkan kesepakatan yaitu perikatan jual beli bertahap akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau bangunan, serta pihak pembeli selaku pemilik uang (dana) yang akan membayar harga atas transaksi jual beli

[20] A. G. Lubbers dalam Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013, hlm.461.

[21] H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi NegaraEdisi Revisi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.102.

[22] *Ibid*, hlm.104.

yang akan dilakukan. Kesepakatan perbuatan hukum perikatan jual beli bertahap antara para pihak dalam bentuk akta notariil dihadapan Notaris, disebabkan belum siapnya para pihak terkait biaya-biaya yang timbul karena pembuatan akta dan pengurusan sertifikat peralihan/pemindahan haknya, serta pajak-pajak yang harus dibayar dan timbul karena peralihan/pemindahan haknya tersebut.

Menurut keterangan Mochamad Aziz Sarjana Hukum, Notaris/PPAT Kabupaten Lombok Barat, yang berkantor di Gunungsari, klausul penyimpanan sertifikat yang tertera dan tercantum dalam akta perikatan jual beli bertahap merupakan bagian dari tugas dan fungsi seorang Notaris untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terikat dalam akta perikatan jual beli bertahap tersebut. Oleh Bambang Gede Sarjana Hukum, Notaris/PPAT di Kabupaten Lombok Barat dan berkantor di Narmada, kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak harus nyata dirasakan sedemikian rupa sehingga bagi para pihak merasa terlindungi hak-hak dan kewajiban-kewajibannya di dalam akta perikatan jual beli bertahap, untuk menjaga jikalau nantinya ada permasalahan hukum yang mungkin timbul.

Pasal 16 ayat (1) huruf (c) UUJN, "Notaris berkewajiban melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta". Terhadap sidik jari (jempol kiri atau kanan) oleh Notaris dibuatkan dalam lampiran kertas tersendiri terpisah dan dilekatkan pada Minuta Akta dari tiap-tiap perbuatan hukum para pihak. Surat dalam bahasa Indonesia diartikan sebagai "secarik kertas sebagai tanda atau keterangan/sesuatu yang ditulis dan/atau yang tertulis" dan dokumen "surat yang tertulis atau tercetak yang dapat dipakai sebagai bukti keterangan (akta kelahiran, surat nikah, surat perjanjian)". Terhadap berkas-berkas kelengkapan dari pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perbuatan hukum akta perikatan jual beli bertahap yang dibuat dihadapan Notaris, pemenuhan kelengkapan pembuatan akta disesuaikan sebagaimana maksud ketentuan Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Standar kelengkapan pemenuhan sebagaimana dimaksud Pasal 38 ayat (3) paling tidak melengkapi dokumen:

1. aseli kartu tanda penduduk (KTP) para pihak atau para penghadap;
2. aseli kartu keluarga (KK) para pihak atau para penghadap;
3. aseli pajak bumi dan bangunan (PBB) terbaru; dan
4. Asli sertifikat hak atas tanah.

Pemenuhan berkas sebagai bagian dari maksud ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (c) yang dimaksud sebagai surat dan dokumen tersebut, untuk pemenuhan pembuatan perbuatan hukum akta perikatan jual beli bertahap di dalam memenuhi bagian-bagian dari ketentuan Pasal 38 dan Pasal 39 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris (UUJN). Surat-surat dan dokumen-dokumen adalah merupakan bagian utuh dan satu kesatuan dari minuta akta yang tersimpan sebagai protokol Notaris. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf (c) dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris telah merumuskan secara jelas dan terperinci.

Kewenangan atribusi Notaris dalam melakukan perbuatan hukum pembuatan akta perikatan jual beli bertahap sesuai tugas dan fungsinya, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014

tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap terdapat norma kosong pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap yang disepakati bersama oleh para pihak kepada Notaris dituangkan dalam akta perikatan jual beli bertahap melalui janji-janji yang disepakati bersama oleh kedua belah pihak dan diketahui oleh Notaris. Tindakan penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada Notaris dilakukan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada masing-masing pihak di dalam perikatan jual beli bertahap. Kewenangan dan kewajiban Notaris harus memberikan suatu fungsi perlindungan hukum yang diterima oleh para pihak. Untuk memastikan fungsi perlindungan dan kepastian hukum tersebut, Notaris harus dapat memberikan manfaat hukum secara nyata dalam bentuk kepastian hukum terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah kepada para pihak.

Perikatan jual beli bertahap merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam Undang-Undang, serta sebagai perjanjian permulaan atau pendahuluan untuk proses ke Akta Jual Beli (AJB). Tetapi guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) secara lunas, maka berdasarkan hukum perjanjian dan asas kebebasan berkontrak yang baginya berlaku ketentuan hukum perikatan, dibuatkanlah perikatan jual beli bertahap. Mengenai hal itu diperkuat oleh ketentuan dalam Kitab Undang Hukum Perdata (BW) yang tercermin dalam Pasal 1338 yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat dan yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya. Perikatan jual beli bertahap menganut sistem terbuka sebagaimana hukum perjanjian pada umumnya. Sistem terbuka dapat diartikan bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apa saja, meskipun Undang-Undang tidak mengaturnya. Sistem terbuka ini sering disebut juga sebagai "asas kebebasan berkontrak". Meskipun suatu perjanjian berasaskan kebebasan berkontrak tetapi di dalam membuat suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan (kepatutan) dan ketertiban umum. Sisi positif dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini adalah akan melahirkan perjanjian-perjanjian baru, dimana perjanjian-perjanjian yang dimaksud tidak diatur dalam Undang-Undang akan tetapi selayaknya dibutuhkan, diantaranya adalah lahirnya perikatan jual beli bertahap atas tanah dan atau bangunan sebagai suatu solusi untuk menjaga kepentingan para pihak.

Penerapan asas kebebasan berkontrak juga mempunyai sisi negatif, dimana dengan adanya asas kebebasan berkontrak untuk membuat perjanjian, maka pihak yang lebih kuat posisi tawarnya akan dapat bertindak lebih menekan terhadap pihak lawan kontraknya, sehingga akan terjadi suatu ketidak-seimbangan dan menciptakan ketidak-adilan yang dapat merugikan pihak yang lemah. Dalam kegiatan untuk memiliki tanah dan atau bangunan, seseorang akan membutuhkan dana yang tidak sedikit, yang kadang-kadang tidak akan terpenuhi apabila diukur dari taraf hidup mereka. Sehingga sebagai salah satu jalan keluar yang dapat ditempuh dari permasalahan yang mereka hadapi tersebut adalah membayar secara cicilan (berjangka). Akan tetapi yang menjadi titik tolak permasalahan, pembayaran secara cicilan (berjangka) tidak

dapat dijadikan sebagai suatu syarat untuk beralihnya hak milik yang harus dibuktikan dengan perjanjian baku berbentuk Akta Jual Beli (AJB). Jual Beli yang dimaksud adalah di dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, bahwa tujuan untuk memindahkan hak dalam jual beli tersebut haruslah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk itu, sehingga nantinya secara yuridis telah benar-benar terjadi adanya peralihan/pemindahan hak dengan pembuktian Akta Jual Beli (AJB), serta sertifikat hak atas tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli.

Akta perikatan jual beli bertahap yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkannya pelaksanaan transaksi jual beli lunas dengan dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB), akan tetapi perjanjian itu dibuat secara sah oleh para pihak dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Kesepakatan dan dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan mengikat para pihak sampai terpenuhinya prestasi yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, serta penyerahan secara nyata dan timbang terima mengenai asli sertifikat dan pelunasan harga pembayaran secara keseluruhan. Berkenaan dengan perjanjian yang dibuat dengan kesepakatan para pihak ini akan mengikat mereka secara hukum, serta dapat dikatakan sebagai suatu instrumen yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Peikatan jual beli bertahap belum memindahkan hak, melainkan hanya merupakan suatu hubungan hukum timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi. Perikatan jual beli bertahap hanya merupakan suatu perjanjian pendahuluan diantara para pihak yang membuatnya, sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena di dalam perikatan jual beli bertahap diatur mengenai waktu, jumlah dan sanksi-sanksi yang dapat diterima oleh para pihak, jika hak dan kewajiban tersebut tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya. Hak dan kewajiban, serta sanksi-sanksi yang akan diterima para pihak tersebut akan menjadi klausula dalam perikatan jual beli bertahap. Sebagai ilustrasi mengenai transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan secara mencicil (berjangka/bertahap), dalam perikatan jual beli bertahap akan disebutkan secara jelas tentang waktu dan cara pembayarannya, serta nilai yang telah dibayarkan dan apa yang akan menjadi tanggung jawab dan kewajiban pembeli selanjutnya sampai terpenuhinya prestasi yang dimaksud.

Sebagai suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, perikatan jual beli bertahap akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau bangunan, serta pihak pembeli selaku pemilik uang (dana) yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan. Berbeda dengan perjanjian yang dibuat secara baku, karena perjanjian baku ini sering mengakibatkan perlindungan hukum yang tidak seimbang antara para pihak, dan biasanya perlindungan hukum yang diterima oleh pihak yang membuat perjanjian yaitu kreditur akan lebih besar dibandingkan dengan perlindungan hukum yang akan diterima oleh seorang debitur. Berkenaan dengan transaksi jual beli yang dilakukan para pihak dengan menggunakan instrumen akta perikatan jual beli bertahap, salah satu pihak dapat saja tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang disebut juga

dengan prestasi seperti yang tercantum dalam klausula di dalam akta perikatan jual beli bertahap. Sebagai pihak yang tidak memenuhi prestasi di dalam perjanjianç. maka seseorang itu dikatakan wanprestasi.

Suatu keadaan dikatakan sebagai wanprestasi apabila keadaan tersebut terjadi atau dilakukan bukan karena keadaan memaksa, melainkan disengaja oleh para pihak.

Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap

Bahwa secara teoritik, tanggung jawab hukum dapat diterangkan sebagai kerangka tanggung jawab hukum keadilan interaktif (interactive *justice*) merupakan teori yang berbicara tentang: "Kebebasan negatif seseorang kepada orang lain dalam hubungan interaksinya satu sama lain. Esensi dari *interactive justice* adalah adanya kompensasi sebagai perangkat yang melindungi setiap orang dari interaksi yang merugikan (*harmfull interaction*), yang umumnya diterapkan dalam perbuatan hukum (*tort law*), hukum kontrak dan hukum pidana".[23]Tanggung jawab dibidang perdata adalah disebabkan karena subjek hukum tidak melaksanakan prestasi dan/atau melakukan perbuatan melawan hukum. Prestasi subjek hukum berupa melakukan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu. Adapun menurut Han Kelsen Pertanggung jawaban dapat dibagi 4 (empat) macam, yaitu:

a. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
b. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
c. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
d. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan (kealpaan).[24]

Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggung jawaban yaitu kewajiban hukum (*liability*) dan tanggung jawab hukum (*responsibility*). *Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban. Kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggung jawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan yang telah ditimbulkannya.[25]

---

[23] Wright dalam Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.208-213.

[24] Han Kelsen dalam Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm.57.

[25] Ridwan HR, *Op.Cit*, hlm.336.

Tanggung jawab hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) adalah tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana tercermin pada Pasal 1365, "setiap yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut". [26] Tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366, "setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesengajaan, dan tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367, "seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan barang yang berada dibawah pengawasannya. [27]

Hubungan hukum antara Notaris dan para penghadap yang telah membuat akta dihadapan Notaris atau oleh Notaris tidak dapat dikontruksikan atau ditentukan pada awal Notaris dan para penghadap berhubungan, karena pada saat itu belum terjadi permasalahan apapun. Untuk menentukan bentuk hubungan Notaris dengan para penghadap harus dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), "suatu akta tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenangnya atau tidak cakapnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan apabila ditanda tangani oleh para pihak". [28]

Seorang Notaris yang melakukan profesinya harus berperilaku profesional, berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat kehormatan Notaris, serta berkewajiban menghormati rekan, saling menjaga dan membela kehormatan nama baik organisasi atau perkumpulan. Sebagai bagian dari profesi, Notaris punya tanggung jawab terhadap profesi yang dilakukannya, dalam hal kode etik profesi. Profesi Notaris merupakan profesi yang berkaitan dengan individu, organisasi profesi (perkumpulan), masyarakat pada umumnya dan Negara. Tindakan Notaris akan berkaitan dengan elemen-elemen tersebut oleh karenanya suatu tindakan kekeliruan dan atau kesengajaan Notaris yang merugikan pihak lain dalam menjalankan pekerjaan dan jabatannya tidak hanya akan merugikan Notaris sendiri, namun dapat juga merugikan organisasi profesi (perkumpulan), masyarakat dan Negara. Hubungan profesi Notaris dengan masyarakat dan Negara telah diatur dalam UUJN berikut peraturan perundang-undangan lainnya. Sementara hubungan profesi Notaris dengan organisasi profesi Notaris (perkumpulan) diatur melalui Kode Etik Notaris (K.E.N).

Notaris sebagai pejabat umum diberikan kepercayaan yang harus berpegang teguh tidak hanya pada peraturan perundang-undangan semata namun juga pada kode etik profesinya, karena tanpa adanya kode etik, harkat dan martabat dari profesinya akan hilang.

Tanggung jawab Notaris dengan menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah/bangunan sebagaimana perbuatan hukum perikatan jual beli bertahap yang dilakukan para pihak, dilakukan untuk memberi perlindungan dan kepastian hukum. Notaris sebagai penerima penitipan wajib menjaga barang sebagaimana tercemin

[26] Tan Thong Kie, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2013,hlm.951.

[27] *Ibid*.

[28] Tan Thong Kie, *Op.Cit*, hlm.1008.

dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), "penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri".[29] Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidak berpihakkan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta perikatan jual beli bertahap. Jika karena kelalaiannya atau kealpaannya barang titipan yaitu sertifikat hak atas tanah yang diterima oleh Notaris hilang atau rusak, Notaris berkewajiban untuk mengganti hilangnya sertifikat tersebut. Pasal 1694 Kita Undang-Undang Hukum Perdata, "Penitipan barang terjadi, apabila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama".

Notaris bertanggung jawab secara perdata terhadap kelalaian dan kealpaannya, sehingga rusak atau hilangnya sertifikat hak atas tanah milik para pihak dalam perbuatan hukum akta perikatan jual beli bertahap. Pertanggung jawaban secara individu tersebut ditujukan pada pengembalian kerugian keperdataan para pihak. Pertanggung jawaban perdata seorang Notaris yang melakukan kelalaian atau kealpaan yang disengaja dan atau tidak sengaja adalah sanksi perdata. Sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga yang merupakan sebab akibat diterima Notaris atas tuntutan para penghadap yang merasa dirugikan oleh Notaris. Penggantian biaya, ganti rugi atau bunga harus didasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan tertentu, tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan tanggung jawab hukum terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap.

SIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan diatas tentang tanggung jawab Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap, maka dapat diambul kesimpulan sebagai berikut : pertama; Kewenangan dan tanggung jawab Notaris mengacu pada Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Kode Etik Notaris (KEN) sangat penting dan berpengaruh untuk bersikap, bertingkah laku dan bertindak dalam melaksanakan tugas dan fungsi jabatannya. Kewenangan dan kewajiban Notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap tidak ada yang mengaturnya dalam Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris melakukan penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada perikatan jual beli bertahap diluar kewenangan dan kewajiban Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Kedua; Tanggung jawab Notaris dengan menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah/bangunan sebagaimana perbuatan hukum perikatan jual beli

[29] Tan Thong Kie, *Op.Cit*, hlm.994.

bertahap yang dilakukan para pihak, berlandaskan fungsi dan tugas jabatan seorang Notaris melaksanakan pekerjaannya. Notaris sebagai penerima penitipan wajib menjaga barang sebagaimana tercemin dalam Pasal 1706 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW), "penerima titipan wajib memelihara barang titipan itu dengan sebaik-baiknya seperti memelihara barang kepunyaannya sendiri". Kedudukan Notaris dalam menerima penyimpanan sertifikat hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketidak berpihakkan Notaris terhadap para pihak dan menjaga kepentingan pihak-pihak terkait dengan akta perikatan jual beli bertahap.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Tan Thong Kie, 2013, *Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Departemen Pendidikan Nasional, 2014, *Kamus Besar Bahasa* Indonesia Pusat Bahasa, Edisi keempat, PT.Gramedia Pustaka Utama, Jakarta,.

Ridwan HR, 2014, Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi, RajaGrafindo Persada, Jakarta,.

Jimly Asshiddiqie & M.Ali Saffa'at, 2012, Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, cetakan ketiga, Konstitusi Press, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, 2014, Peneitian Hukum Edisi Revisi, cetakan kesembilan, Kencana, Jakarta.

Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, 2014, Buku Kedua Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis, Cetakan 1, Rajawali Pers, Jakarta.

----------, 2014, Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis, Cetakan 3, Rajawali Pers, Jakarta.

Tan Thong Kie, 2013, Study Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris, PT.Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta,.

Jurnal

Ahda Budiansyah, Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya *Terhadap Akta Dan Protokol Notaris*, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016.

I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggungjawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS, Vol IV Nomor 1 April 2016

Marlon Gustia, Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah *dan Bangunan (BPHTB)*, Jurnal Ius, Vol IV Nomor 1 April 2016