

**ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM  
SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU**

**(Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)**



**oleh :  
RISKI SUHERMAN  
NIM 21302000067  
Program Studi: Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM  
SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU  
(Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)**

**Tesis**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn.)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2022**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM  
SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU  
(Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)**

TESIS

oleh :  
**RISKI SUHERMAN**  
NIM 21302000067  
Program Studi: Kenotariatan

Disetujui oleh:  
Pembimbing  
Tanggal

  
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**  
NIDN:0607077601

Mengetahui  
Ketua Program Magister S2 Kenotariatan (M.Kn.)



  
**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN: 0620046701

**ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM  
SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU  
(Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)**

**TESIS**

oleh :

**RISKI SUHERMAN**

**NIM 21302000067**

**Program Studi: Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal **31 AGUSTUS 2022**  
Dan Dinyatakan **LULUS**  
Tim Penguji Ketua



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum.**

**NIDN: 0605036205**

Anggota



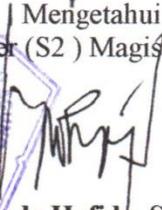
**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

**NIDN: 0607077601**

Anggota

**Dr. Soegianto, S.H., M.Kn**

Mengetahui  
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan (M.Kn.)



**Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

**NIDN: 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini,

Nama Riski Suherman  
N.I.M : 21302000067  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas/Program : Hukum/Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU (Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)” benar- benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, Februari 2022  
Yang Menyatakan



Riski Suherman  
N.I.M: 21302000067

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini ,

Nama : Riski Suherman  
NIM : 21302000067  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :  
“ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM SENGKETA  
JUAL BELI TANAH DI BENGKULU (Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)”  
Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta  
memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan,  
dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk  
kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik  
Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti  
ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk  
tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan  
pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Februari 2022

Yang Menyatakan



Riski Suherman  
N.I.M: 21302000067

## MOTTO

*Tak Ada Kesi-siaan Dalam Belajar,*

*Ilmu Akan Hadir Pada Waktunya*



## ***PERSEMBAHAN***

Teruntuk ibu dan ayah, hadirmu selalu menjadi motivasi bagiku. Berkat doa dan kasih sayangmu serta segala petuahmu melahirkan semangat yang tiada terkira.....

Terima kasih ayahku-ibuku atas hadirmu selama ini, semoga sepanjang doa dan harapanmu mengiringi derap langkahku bersama keluarga kecilku guna meraih kebahagiaan dunia dan akhirat.....



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrohmanirrohim.*

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah Swt. atas ridanya saya dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini. Adapun judul Tesis yang saya ajukan adalah “Analisa Yuridis terhadap Kedudukan PPAT Dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bengkulu (Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)”

Tesis ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan mata kuliah Tesis di Fakultas Hukum Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Tidak dapat disangkal bahwa butuh usaha yang keras dalam penyelesaian pengerjaan Tesis ini. Namun, karya ini tidak akan selesai tanpa orang-orang di sekeliling saya yang mendukung dan membantu. Terima kasih saya sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, SH., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang .
4. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Pjs.Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus pembimbing yang telah menuntun serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini.
5. Bapak dan ibu dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah mengajar penulis.
6. Semua staf Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Semoga segala bantuan yang diberikan sehingga kami dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini dicatat oleh Allah SWT sebagai amal ibadah. Aamiin.

Peneliti menyadari Tesis ini masih banyak kekurangan di sana-sini, oleh karena Disadari juga oleh penulis bahwasanya kemampuan dan pengetahuan dalam merampungkan tugas akhir yang berupa Tesis Program Magister Kenotariatan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karenanya, dengan tangan terbuka penulis menerima kritik dan saran dari pembaca sehubungan penyempurnaan Tesis ini.

Semarang, Februari 2021  
Penulis

Riski Suherman

## ABSTRAK

Akta Notaris yang dikerjakan dengan cermat akan menutup celah untuk dipersoalkan. Akta yang tidak menimbulkan multi tafsir akan memberi kepastian hukum bagi pemegangnya. Tujuan penelitian ini yaitu: 1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara hukum kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.; 2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jula beli tanah di Bengkulu bedasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi yang deskriptif analitis. Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah:1. Bahan Hukum Primer,Sekunder dan Tersier. Metode pengumpulan data dengan melakukan studi kepustakaan. Penelitian ini menggunakan teknik analisis data secara kualitatif.

Hasil penelitian ini terdiri dari:1 Analisis yang menyangkut kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, menunjukkan bahwa alasan yang menjadikan Notaris Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat disebabkan Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang diterbitkannya, serta sertifikat penggugat dipegang oleh notaris tersebut, baru akan diserahkan kalau ada perintah berdasarkan putusan pengadilan, penulisan nama yang inkonsisten pada alasan gugatan membuat Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai salah satu subyek hukum di perkara itu menjadi kabur (obscur libel). Kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat hanya membuatnya harus memenuhi segala hasil putusan hakim sehubungan perkara dimaksud.; 2. Perlindungan hukum bagi Notaris dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl menunjukkan jika perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah dapat direalisasikan berdasarkan Pasal 15 ayat(1) dan Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P . Kedua norma tersebut memberikan perlindungan hukum kepada notaris dari aspek wewenang mengenai penerbitan akta autentetik serta bagaimana jabatannya harus dijalankan. Pada sisi lain, akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara maka kewajiban bagi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., untuk mengembalikan kepada Penggugat harus memiliki landasan hukum yang kuat. Landasan hukum yang sangat memadai adalah melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH untuk mengembalikan kepada Penggugat. Sedangkan dari aspek pelayanan publik, penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat serta tidak menyerahkan sertifikat penggugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan tindakan yang dilindungi oleh hukum berdasarkan UU Pelayanan Publik.

Kata Kunci: Kedudukan ,Notaris, Sengketa, Jual, Beli, Tanah

## ABSTRACT

A Notary Deed that is done carefully will close the gap to be questioned. Deeds that do not cause multiple interpretations will provide legal certainty for the holder. The objectives of this study are: 1. To find out and legally analyze the position of a Notary in a land sale and purchase dispute in Bengkulu based on Decision Number: 11/PDT/2019/PT BGL in conjunction with Decision Number: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl. ; 2. To find out and analyze legal protection for Notaries in land purchase disputes in Bengkulu based on Decision Number: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

This research approach uses a normative juridical approach with descriptive analytical specifications. The types and sources of data in this study are: 1. Primary, Secondary and Tertiary Legal Materials. Methods of data collection by conducting a literature study. This study uses qualitative data analysis techniques.

The results of this study consist of: 1. An analysis concerning the position of a notary in a land sale and purchase dispute in Bengkulu based on Decision Number: 11/PDT/2019/PT BGL in conjunction with Decision Number: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, indicating that the reasons for this are: who made the Notary Rizfitriani Alamsyah, SH as a Co-Defendant due to the Sale and Purchase Agreement Number: 75 which he issued, and the plaintiff's certificate is held by the notary, it will only be submitted if there is an order based on a court decision, the inconsistent writing of the name on the reason for the lawsuit makes Notary Rizfitriani Alamsyah, SH, one of the subjects the law in that case becomes obscure libel. Legal position of Notary Rizfitriani Alamsyah, S.H. as a Co-Defendant, he only has to fulfill all the results of the judge's decision in relation to the case in question.; 2. Legal protection for Notaries in land sale and purchase disputes in Bengkulu based on Decision Number: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl shows that legal protection for notaries in land sale and purchase disputes can be realized based on Article 15 paragraph (1) and Article 16 paragraph (1) letter a UUJN-P. These two norms provide legal protection to notaries from the aspect of authority regarding the issuance of authentic deeds and how their positions must be carried out. On the other hand, due to the sale and purchase not proceeding as stipulated in Article 1457 of the Civil Code, the obligation for Notary Rizfitriani Alamsyah, SH., to return it to the Plaintiff must have a strong legal basis. A very adequate legal basis is through a court decision ordering Notary Rizfitriani Alamsyah, SH to return it to the Plaintiff. Meanwhile, from the aspect of public services, the issuance of the Sale and Purchase Deed Number 75 for the purposes of the plaintiff and the defendant and not submitting the plaintiff's certificate which was carried out by Notary Rizfitriani Alamsyah, SH., is an act protected by law under the Public Service Act.

Keywords: Position, Notary, Dispute, Sell, Buy, Land

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL DEPAN .....	i
HALAMAN JUDUL BELAKANG.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
<i>MOTTO</i> .....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK.....	x
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian .....	6
E. Kerangka Konseptual.....	7
F. Kerangka Teori.....	10
1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch .....	10
2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon .....	13
G. Metode Penelitian.....	16
1. Metode Pendekatan.....	16
2. Spesifikasi Penelitian.....	17
3. Jenis dan Sumber Data.....	17
4. Metode Pengumpulan Data.....	19

5. Metode Analisis Data.....	19
H. Sistematika Penulisan .....	20
<b>BAB II. KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>21</b>
A. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan Hukum .....	21
1. Pengertian Kedudukan Hukum.....	21
2. Kedudukan Hukum Notaris .....	23
3. Kedudukan Hukum Notaris Dalam Sengketa Hukum .....	26
B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa.....	29
1. Pengertian Sengketa.....	29
a. Sengketa Jual Beli .....	31
b. Sengketa Jual Beli Tanah.....	35
2. Penyelesaian Sengketa.....	37
a. Penyelesaian Litigasi .....	39
b. Penyelesaian Non Litigasi .....	42
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum .....	45
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	45
2. Perlindungan Hukum Notaris .....	46
3. Perlindungan Hukum Notaris Dalam Jual Beli.....	50
4. Perlindungan Hukum Notaris Dalam Jual Beli Tanah.....	52
D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim.....	55
1. Pengertian Putusan Hakim.....	55
a. Putusan Sela.....	57
b. Putusan Akhir .....	64
2. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli .....	67
3. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah .....	69
E. Sengketa Jual Beli Dalam Perspektif Islam .....	71
<b>BAB III. HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>73</b>
A. Analisis Hukum Kedudukan Notaris dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo	

Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl .....	73
B. Analisis Hukum Kedudukan Notaris dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl .....	86
C. Contoh Akta Yang Berkaitan Dengan Pembahasan Penelitian Ini .....	100
<b>BAB IV. PENUTUP</b> .....	106
A. Kesimpulan.....	106
B. Saran.....	107
<b>DAFTAR PUTAKA</b>	



**BAB I**

**ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN PPAT DALAM**

**SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU**

**(Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)**

**A. Latar Belakang**

Akta Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) memiliki nilai yang sangat menguntungkan dalam sengketa di persidangan karena tidak memerlukan pembuktian lainnya selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan. Jual beli tanah berdasarkan akta yang diterbitkan Notaris/PPAT lebih memiliki kualitas yuridis dari pada akta dibawah tangan. Kualitas itu terlihat dari cara pembuatannya yang secara formal harus dihadapan pejabat yang memiliki kompetensi untuk menerbitkannya. Pembuatannya juga telah ditentukan berdasarkan aturan baku yang harus dipatuhi oleh pembuatnya. Kepatuhan dimaksud karena aturan dan bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang sehingga kalau disimpangi maka aktanya itu sendiri mengalami cacat hukum. Namun demikian, sifat otentik dari akta yang dibuat seorang notaris bukan karena undang-undangnya tetapi lebih disebabkan bahwa akta tersebut dibuat di hadapan seorang pejabat umum, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1886 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdt).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Habib Adjie,2008, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, h.120-121

Akta Notaris yang dikerjakan dengan cermat akan menutup celah untuk dipersoalkan. Akta yang tidak menimbulkan multi tafsir akan memberi kepastian hukum bagi pemegangnya. Dengan memahami hal ini maka semakin baik kualitas akta yang diterbitkan seorang Notaris menandakan bahwa yang bersangkutan sangat profesional di bidangnya. Sebaliknya, akta yang tidak berkualitas maka tidak jarang akan menarik Notaris/PPAT bersangkutan ke dalam suatu sengketa hukum. Setidak-tidaknya yang bersangkutan akan ditarik sebagai pihak turut tergugat ke dalam sengketa perdata sehubungan akta yang diterbitkannya. Wewenang dalam penerbitan akta ini bersifat atribusi karena diperoleh berdasarkan peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, wewenang tersebut tidak dapat dilaksanakan sekehndak hati ataupun sewenang-wenang karena dipahami juga bahwa kewenangan yang disandang seorang Notaris/PPAT juga dibatasi oleh undang-undang.

Status turut tergugat, secara hukum merupakan salah satu prosedur sengketa di persidangan perdata. Masuknya turut tergugat dalam sengketa itu diharapkan tidak membuat sebuah gugatan menjadi kurang pihak. Jika kurang pihak maka gugatan berpotensi dinyatakan tidak dapat diterima atau NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) oleh hakim. Meskipun turut tergugat terkesan hanya sebagai pelengkap tetapi pada sisi lain keterlibatan itu juga kurang menguntungkan dari sisi citra seorang Notaris/PPAT profesional. Masyarakat awam akan mempertanyakan kualitas yang bersangkutan sebagai seorang pembuat akta. Namun demikian jika pembuktian di persidangan menemukan

adanya perbuatan hukum yang tidak sesuai dengan ketentuan perundangan maka hal ini menimbulkan konsekuensi hukum juga bagi siapapun yang menjadi turut tergugat tersebut.

Suatu peristiwa jual beli tanah telah terjadi di Kota Bengkulu Provinsi Bengkulu pada tahun 2015 lalu. Para pihak telah mengikatkan diri dalam sebuah akta dengan nomor 75 yang dibuat dihadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (Notaris/PPAT) setempat yang bernama Rizfitriani Alamsyah, SH. Pada kenyataannya perjanjian jual beli tanah tersebut tidak mampu meredam sengketa para pihak sehingga diselesaikan secara litigasi. Perkara ini juga sudah diselesaikan pada tingkat peradilan pertama dan peradilan tingkatbanding. Dimana para hakim Pengadilan Negeri Bengkulu yang menangani perkara ini telah menjatuhkan mara putusannya dengan nomor perkara 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl. Sementara pengadilan tinggi Bengkulu sebagai peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan dengan Nomor 11/PDT/2019/PT BGL.

Perkara Nomor 11/PDT/2019/PT BGL tersebut merupakan bagian dari transaksi jual beli tanah yang melibatkan seorang Notaris/PPAT. Jika merujuk aturan terdahulu, tugas Notaris/PPAT adalah membuat akta, menyimpannya dan menerbitkan grosse, membuat salinan dan ringkasannya, Notaris/PPAT hanya menkonstantir apa yang terjadi dan apa yang dilihat, di dalamnya serta mencatatnya dalam akta berdasarkan Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris S.1860

Nomor 3.<sup>2</sup> Di sisi lain, dalam transaksi jual beli tanah kedudukan notaris yang membuat akta jual beli itu adalah sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sudah barang tentu terbitnya akta jula beli tanah oleh Notaris/PPAT selaku PPAT karena proses jual beli yang terjadi telah memenuhi unsur menjual serta unsur membeli sebagaimana dipersyaratkan.

Kedudukan hukum seorang Notaris/PPAT sebagai turut tergugat dalam perkara Nomor 11/PDT/2019/PT BGL tersebut tentu tidak bersifat tunggal. Keterlibatan yang bersangkutan sebagai akibat hukum dari sengketa yang timbul akibat perselisihan pihak penjual dan pembeli tanah. Sudah barang tentu Notaris/PPAT memiliki keterkaitan dengan perkara dimaksud sekiranya perjanjian jual beli tanah yang kini menjadi sengketa hukum tersebut aktanya diterbitkan oleh Notaris/PPAT bersangkutan. Implikasi hukum baru akan terjadi ketika fakta persidangan membuktikan bahwa akta yang merupakan bagian dari alat bukti tersebut cacat hukum. Berita acara persidangan yang mencatat adanya fakta itu merupakan bukti yang harus diungkap agar perkaranya menjadi terang benderang. Dengan sendirinya keterkaitan akta dengan Notaris/PPAT selaku produsen akta tidak dapat dipisahkan. Hal ini akan membawa konsekuensi hukum baru bagi Notaris/PPAT yang bersangkutan. Namun di sisi lain, jika fakta persidangan menyatakan sebaliknya, yakni akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku maka Notaris/PPAT selaku penerbit akta telah bertindak profesional.

---

<sup>2</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, h. 123

Mencermati perkara banding yang disidangkan Pengadilan Tinggi Bengkulu dengan Nomor 11/PDT/2019/PT BGL, dimana obyeknya adalah jual beli tanah. Salah satu pihak yang menjadi turut tergugat dalam perkara ini adalah Rizfitriani Alamsyah, SH seorang Notaris/PPAT di Bengkulu. Yang bersangkutan telah menerbitkan akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang menjadi obyek sengketa dalam perkara Nomor 11/PDT/2019/PT BGL tersebut. Sebagai suatu isu hukum hal ini menjadi menarik untuk diteliti secara ilmiah. Oleh karenanya penelitian ini akan diberi judul **“ANALISA YURIDIS TERHADAP KEDUDUKAN NOTARIS DALAM SENGKETA JUAL BELI TANAH DI BENGKULU (Study Putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL)”**

#### **B. Perumusan Masalah**

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

1. Bagaimana analisa yuridis terhadap kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan putusan No. 11/PDT/2019/PT BGL?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu bedasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian dalam tesis ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis secara hukum kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jula beli tanah di Bengkulu bedasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan penelitian yang telah dikemukakan tersebut diatas maka manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

##### **1. Manfaat Teoritis**

- a. Memberi sumbangan pemikiran di bidang profesi kenotariatan yang sesuai dengan dinamika sosial dan hukum
- b. Memberikan kontribusi ilmiah dalam pendidikan program studi kenotariatan
- c. Sebagai pijakan atau referensi pada penelitian- penelitian selanjutnya sehubungan dengan keterlibatan pejabat Notaris/PPAT dalam sengketa dalam jual beli tanah

##### **2. Manfaat Praktis**

- a. Manfaat praktisnya bagi penulis yakni dapat menambah wawasan keilmuan di bidang keperdataan, khususnya kenotariatan sehubungan dengan sengketa jual beli tanah sehubungan dengan profesi notaris

- b. Manfaat praktis bagi almamater yaitu akan menambah koleksi karya ilmiah berupa Tesis bertemakan kedudukan hukum Notaris sebagai turut tergugat dalam sengketa jual beli tanah di bidang ilmu kenotariatan pada Program Magister (S.2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

## **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual ini merupakan upaya untuk menjelaskan judul tesis yang diangkat. Penjelasan dimaksud menguraikan secara panjang tentang definisi yang terkait dengan kata-kata variabel atau kata kunci yang terkandung dalam judul tesis. Termasuk rangkaian kata-kata untuk menjelaskan maksud penulis sehingga makna dan maksud judul tersebut dapat dimengerti serta diketahui secara jelas.

### **1. Analisis Hukum**

Analisis hukum merupakan rangkaian kata yang terdiri dari “analisis” dan “hukum”. Kedua kata tersebut memiliki makna yang berbeda dimana kata “analisis” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) berarti penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan, dan sebagainya) untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya, dan sebagainya)<sup>3</sup>. Sementara pengertian “hukum” menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah; undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur

---

<sup>3</sup> <https://kbbi.web.id/analisis> ,diakses Sabtu 13 November 2021

pergaulan hidup masyarakat<sup>4</sup>. Berdasarkan pengertian yang diberikan oleh KBBI atas dua kata tersebut maka pengertian “analisis hukum” adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa untuk mengetahui keadaan yang sebenarnya yang berkenaan dengan peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh pemerintah untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat

## **2. Kedudukan**

Pengertian kedudukan menurut KBBI adalah diantaranya adalah status (keadaan atau tingkatan orang, badan atau negara, dan sebagainya)<sup>5</sup>.

## **3. Notaris**

Pengertian Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akte otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akte otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktenya dan memberikan salinan dan kutipannya, semuanya itu sebegitu jauh perbuatan akte-akte itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.<sup>6</sup>

## **4. Sengketa**

---

<sup>4</sup> <https://kbbi.web.id/hukum> , diakses Sabtu 13 November 2021

<sup>5</sup> <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum>, diakses Minggu 31 Oktober 2021

<sup>6</sup> Marwan&Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition*, cetakan ke 1, Reality Publisher, Surabaya, h.302

Pengertian sengketa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>7</sup> adalah sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat

## 5. Jual beli

Menurut KBBI yang dimaksud dengan jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.<sup>8</sup>

## 6. Tanah

Kamus hukum yang ditulis oleh M. Marwan & Jimmy P,<sup>9</sup> menjelaskan bahwa pengertian tanah adalah salah satu komponen lahan berupa lapisan teratas kerak bumi yang terdiri dari bahan mineral dan bahan organik serta mempunyai sifat fisik, kimia, biologi, dan mempunyai kemampuan menunjang kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya. Sementara menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah, yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan bumi baik berupa daratan maupun yang tertutup air, termasuk ruang di atas dan di dalam tubuh bumi, dalam batas tertentu yang penggunaan dan pemanfaatannya terkait langsung maupun tidak langsung dengan penggunaan dan pemanfaatan permukaan bumi.

---

<sup>7</sup> Suharso dan Ana Retnoningsih, 2017, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Cetakan Kesebelas, Widya Karya, Semarang, h.477

<sup>8</sup> <https://kbbi.web.id/jual%20beli>, diakses Rabu 3 November 2021

<sup>9</sup> Marwan & Jimmy, OpCit, h.586

## 7. Di Bengkulu

Kata di Bengkulu merupakan perpaduan dua kata yakni “di” dan “Bengkulu”. Pengertian “di” menurut KBBI adalah kata depan untuk menandai tempat. Sementara pengertian Bengkulu adalah suatu provinsi yang menjadi bagian dari kedaulatan negara kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1967 tentang Pembentukan Propinsi Bengkulu. Berdasarkan pengertian kedua kata tersebut maka “di Bengkulu” adalah kata depan untuk menandai suatu provinsi yang menjadi bagian dari kedaulatan negara kesatuan Republik Indonesia yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1967 tentang Pembentukan Propinsi Bengkulu.

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Gustav Radbruch berpandangan bahwa keadilan dan kepastian merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban dari suatu negara. Menurutnya hukum memiliki nilai-nilai dasar yang meliputi: keadilan, kegunaan (*zweckmaszigkeit*) dan kepastian hukum.<sup>10</sup> Sebagai suatu asas, kepastian hukum dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang kongkret bagi hukum yang bersangkutan. Keberadaan asas kepastian hukum merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan)

<sup>10</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke VII, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.19

terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.<sup>11</sup>

Gustav Radbruch juga menyebutkan bahwa terdapat empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum, yaitu:<sup>12</sup>

1. Hukum positif yaitu undang-undang.
2. Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan.
3. Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan.
4. Hukum positif tidak mudah boleh berubah.

Makna kepastian hukum yang dikemukakan oleh Radbruch tersebut dari sisi ideal diharapkan akan memberi solusi atas permasalahan sosial kemasyarakatan. Realisasinya sudah barang tentu berpotensi menimbulkan ketegangan diantara masing-masing aspek dasar tersebut. Ada kalanya keadilan bertentangan dengan dengan manfaat, atau lain kali keadilan dengan kepastian hukum juga dimungkinkan adanya ketegangan antara manfaat dengan keadilan.<sup>13</sup> Potensi atas pertentangan dalam penerapan nilai dasar tersebut harusnya diantisipasi dengan menerapkan prioritas. Dua hal yang bertentangan

---

<sup>11</sup> Mario Julianto dan Aditya Yuli Setyawan, 2019, *Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivism Hukum*, Crepido, 1(1), 13-22

<sup>12</sup> Gustav Radbruch, 1961, *Einfuehrung In Die Rechtswissenschaft*, Koehler Verlag, Stuttgart, h.36

<sup>13</sup> Oting Supartini dan Anis Mashdurohatun, 2016, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3 (2), 200-215

tentu dengan pertimbangan-pertimbangan yang rasional akan diketahui mana yang lebih prioritas nilai dasarnya.

Pedoman-pedoman obyektif yang harus dipatuhi merupakan bagian tak terpisahkan dari kepastian hukum. Kepatuhan bersama itu menandakan bahwa hukum berlaku sama terhadap orang satu dengan lainnya. Hukum yang berlaku sama bukan hal yang ambigu tersebut menandakan kepastian hukum. Sungguh berbeda ketika tata hukum memberi kewenangan kepada badan yang menerapkan hukum (law-applying organ) untuk menerapkan norma-norma umum dari hukum per analogiam, ia menjamin badan ini memiliki ruang gerak yang luas bagi kebijaksanaan yang bebas (free discretion) yang dalam batas-batas tersebut yang terakhir dapat menciptakan hukum baru bagi kasus yang tengah ditangani.<sup>14</sup> Hal ini terungkap dari pandangan Kelsen ini bahwa jaminan adanya kepastian hukum juga dipengaruhi oleh badan yang memiliki otoritas yang pada sisi lain memiliki kewenangan diskresi guna menciptakan hukum baru.

Sebuah peraturan yang begitu jelas dan dapat diterima secara akal (logis) sudah barang tentu merupakan kepastian hukum karena tidak menimbulkan keragu-raguan. Kondisi yang demikian tidak akan menimbulkan berbagai tafsiran sehingga aturan hukum dimaksud dengan mudah diterapkan. Hal ini dipahami karena hukum lahir dalam dunia pengalaman manusia yang

---

<sup>14</sup> Hans Kelsen, 2013, *Hukum dan Logika*, Cetakan ke-5, Alih Bahasa: B. Arief Sidharta, Alumni , Bandung, h. 70

bergumul dengan kehidupan sehari-hari. Ia terbentuk lewat kebiasaan. Kebiasaan itu lambat laun mengikat dan menjadi tatanan yang efektif. Lalu kehidupan berjalan dalam tatanan itu.<sup>15</sup>

Hadirnya kepastian hukum ketika tingkah laku manusia baik secara sendiri ataupun kolektif menjadi tunduk dan terikat sebagaimana apa yang telah ditentukan hukum. Dimana berdasarkan bentuknya yang positif maka hukum menjadi obyek kajian teori hukum.<sup>16</sup> Dengan demikian maka kepatuhan dan sifatnya yang mengikat dari hukum membuat manusia menjadi tunduk pada hukum.

Kepastian hukum yang diterapkan menjadi hukum yang harus ditaati akan ditentukan bagaimana materi muatan perundang-undangan itu mengadopsi prinsip-prinsip hukum yang ada. Ide dasar Gustav Radbruch bahwa kepastian hukum yang menghendaki hukum dapat berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati tentunya tidak hanya terhadap bagaimana peraturan tersebut dilaksanakan akan tetapi bagaimana norma-norma atau materi muatan dalam peraturan tersebut memuat prinsip-prinsip dasar hukum.<sup>17</sup>

## **2. Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon**

---

<sup>15</sup> Bernard L Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Opcit.*, h. 128

<sup>16</sup> Salim HS dan Erlies Septiana, 2015, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis (Buku Kedua)*, Cetakan ke-2, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.12

<sup>17</sup> R. Toni Prayogo, 2018, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(2), 191-201

Sebuah negara dikatakan sebagai negara hukum maka sudah sepatutnya ada jaminan dari negara bahwa setiap warga negara berhak mendapatkan perlindungan secara hukum. Pada sebuah negara yang dikatakan demokrasi sekalipun, warganya memerlukan perlindungan hukum. Sementara itu, kita juga mengenal tentang teori perlindungan hukum. Teori ini berasal dari bahasa Inggris, yaitu legal protection theory, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan theorie van de wettelijke bescherming, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan theorie der rechtliche schutz.<sup>18</sup> Perlindungan hukum itu sendiri menurut Philipus M. Hadjon, adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lain.<sup>19</sup>

Menyimak terminologi yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon itu maka perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan secara hukum yang ditujukan bagi harkat dan martabat serta pengakuan terhadap hak asasi manusia dari kesewenangan. Perlindungan hukum ini tidak lepas dari norma-norma yang terkait dengan perlindungan yang diharapkan dimana pranata

---

<sup>18</sup> Salim HS dan Erlies Septiana, 2017, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Cetakan ke-5, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.259

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, h. 25

hukum berjalan sebagaimana normanya. Hal ini dipahami karena ciri khas ilmu hukum adalah sifatnya yang normatif.<sup>20</sup>

Perlindungan hukum dibutuhkan karena pada dasarnya manusia selalu menginginkan kebebasan. Sementara kebebasan manusia satu dengan lainnya belum tentu semuanya memiliki kesamaan bahkan tidak menutup kemungkinan saling bertentangan. Untuk menjaga kebebasan masing-masing tidak saling mengganggu maka dibutuhkan hukum untuk memberikan proteksi agar satu dengan lainnya tidak saling mengganggu. Di pihak lain, pemerintah juga berpotensi untuk melanggar hak kebebasan warganya, kondisi yang demikian membutuhkan hadirnya perlindungan hukum bagi warga. Hukum sangat dibutuhkan agar setiap orang kembali kepada kodratnya sebagai ‘manusia sosial’ yang berbudi. Hukum, dengan demikian, merupakan ‘pengawal’ dalam sosialitas manusia untuk menjamin agar prinsip-prinsip ‘individu sosial’ yang berbudi itu tetap tegak.<sup>21</sup>

Philiphus M. Hadjon membagi dua macam terhadap perlindungan hukum yakni meliputi hal-hal berikut ini:<sup>22</sup>

#### a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum memberi kesempatan kepada subyek hukum untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan

<sup>20</sup> Philiphus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djamiati, 2016, *Argumentasi Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h.1

<sup>21</sup> Bernard L Tanya, Yoan N Simanjuntak dan Markus Y. Hage, *Opcit.*, h.63

<sup>22</sup> Op.Cit., Philiphus M. Hadjon, h.3

pemerintah menjadi definitif. Hal ini untuk mencegah terjadinya sengketa. Makna besar yang diberikan oleh perlindungan hukum preventif yaitu pada kebebasan bertindak yang dimiliki pemerintah. Dengan perlindungan hukum preventif ini pemerintah akan terdorong untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang didasari atas diskresi.

b. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif ditujukan bagi penyelesaian sengketa. Pada perlindungan hukum dalam pengadilan umum serta pengadilan administratif di Indonesia dikualifikasikan dalam perlindungan hukum represif. Secara prinsip perlindungan hukum bagi tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber atas konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Hal ini didasari oleh sejarah barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum.

Menurut Maria Theresia Geme, tentang perlindungan hukum yaitu adanya keterkaitan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang dan kelompok orang.<sup>23</sup>Perlindungan hukum yang diketengahkan ini erat kaitannya dengan negara. Ada hukum yang

---

<sup>23</sup> Salim HS dan Erlies Septiana, 2017, OpCit, h.262

secara eksklusif diberlakukan sebagai jaminan atas hak-hak secara perseorangan dan kolektif.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan**

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini. Secara akademis pendekatan ini dikenal dengan pendekatan kepustakaan dengan cara mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan serta dokumen lain berkenaan dengan obyek yang diteliti. Metode pendekatan yuridis normatif, sebuah pendekatan yang mengupayakan sinkronisasi aturan-aturan hukum yang berlaku dalam perlindungan hukum terhadap norma-norma atau peraturan-peraturan hukum lainnya dengan kaitannya dalam penerapan peraturan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi yang dipakai dalam penelitian ini yaitu deskriptif analitis dengan cara mendiskripsikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif sehubungan permasalahan penelitian ini.

Deskriptif Analitis yang diadopsi, karena dalam penelitian ini menguraikan kondisi-kondisi faktual yang ada pada akhirnya menghasilkan suatu diskripsi suatu masalah yang tercakup dalam Putusan Nomor:

11/PDT/2019/PT BGL jo. Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

### 3. Jenis dan Sumber Data

Adapun jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah:

#### a. Bahan Hukum Primer

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan sejumlah masalah yang diteliti agar mendapatkan landasab teori untuk menghasilkan tulisan hukum. Peraturan yang digunakan yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris  
jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 3) KUH Perdata
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mendukung serta memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan tentangt bahan hukum primer sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik.

Sehubungan dengan tersebut maka dalam penelitian ini yang menjadi bahan hukum sekunder meliputi:

- 1) Buku referensi tentang jual beli tanah dengan akta notaris
- 2) Hasil Penelitian
- 3) Hasil penelitian/Publikasi ilmiah

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier merupakan bahan hukum pelengkap yang bersifat memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier dimaksud yakni: Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Ensiklopedia.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah yang pertama studi kepustakaan, merupakan teknik untuk mendapatkan data sekunder melalui dokumen-dokumen terkait dengan masalah, tujuan dan manfaat penelitian

#### **5. Metode Analisis Data**

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data secara kualitatif berdasarkan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data kemudian dianalisa secara

interpretative menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara induktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.

## H. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan, berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II Kajian Pustaka. Berisi: A. Notaris ; 1. Pengertian Notaris; 2. Notaris Dalam Menerbitkan Akta ; 3. Notaris Dalam Menerbitkan Akta Jual Beli, B. Turut Tergugat; 1. Status Hukum Turut Tergugat; 2. Urgensi Turut Tergugat Dalam Sengketa Perdata; 3. Notaris Sebagai Turut Tergugat, C. Sengketa Hukum; 1. Pengertian Sengketa Hukum; 2. Para Pihak Dalam Sengketa Jual Beli; 3. Jual Beli Dalam Islam; 4. Perihal Sengketa Jual Beli di Pengadilan, D. Jual Beli Tanah; 1. Tanah Sebagai Obyek Jual Beli; 2. Jual Beli Tanah Sebagai Obyek Sengketa.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan yang berisi jawaban atas rumusan yang terdiri dari : 1. Analisis hukum kedudukan Notaris dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., 2. Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

Bab IV Penutup yang terdiri dari: a. Kesimpulan. b. Saran

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Kedudukan Hukum

##### 1. Pengertian Kedudukan Hukum

Kedudukan hukum atau *locus standi* adalah suatu keadaan ketika suatu pihak dianggap memenuhi syarat untuk mengajukan permohonan untuk menyelesaikan sengketa di suatu pengadilan.<sup>24</sup> Pengertian tersebut menunjukkan bahwa kedudukan hukum merupakan bagian dari suatu peristiwa hukum. Sementara peristiwa itu sendiri berupa sengketa yang berlangsung dalam suatu proses peradilan yang diselenggarakan suatu instansi pengadilan. Para pihak telah memiliki kedudukan hukum tersebut yang terlibat sengketa dimaksud haruslah memenuhi syarat secara hukum agar dapat terlibat dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan.

Kedudukan hukum merupakan hal yang mutlak dalam suatu proses peradilan tanpa *locus standi* yang kuat maka sengketa yang dimohonkan di pengadilan tidak akan diterima. Kompetensi seseorang untuk memiliki kedudukan hukum harus berdasarkan peraturan yang berlaku. Tidak semua orang atau pihak yang dapat dipandang layak untuk terlibat dalam sengketa di pengadilan, jika bukan mereka yang dimaksud oleh hukum formilnya. Pengadilan dalam negara hukum merupakan katup penekan (*pressure value*)

---

<sup>24</sup> R. Suroso, 1993, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, h.106.

bagi pelanggar hukum sehingga sebagai badan peradilan memiliki fungsi dan peran menegakan kebenaran dan keadilan.<sup>25</sup>

Subyek hukum dengan kedudukan hukum merupakan dua hal yang sulit dipisahkan. Kompetensi subyek hukum dalam suatu peristiwa hukum sangat ditentukan oleh kedudukan hukumnya dalam peristiwa hukum dimaksud. Suatu subyek hukum tidak berkompeten jika tidak memiliki kedudukan hukum dalam suatu peristiwa hukum. Notaris/PPAT sebagai subyek hukum tidak lepas dari suatu profesi yang terkait erat dengan nilai moral. Sebagai profesi hukum, Notaris/PPAT menuntut pemenuhan nilai moral bagi pengembannya. Nilai moral itu merupakan kekuatan yang mengarahkan dan mendasari perbuatan luhur.<sup>26</sup>

Sengketa hukum terjadi akibat subyek hukum yang terlibat memiliki pandangan yang berbeda satu sama lain terkait hal dipersengketakan. Keterlibatan pihak sebagai subyek hukum yang bersengketa akan ditentukan oleh kualitas kedudukannya dalam sengketa itu. Mereka yang tidak ada kaitannya dengan sengketa maka tidak memiliki kedudukan hukum dalam sengketa.

Urgensi kedudukan hukum seseorang dalam sebuah permasalahan dapat juga ditinjau dari hubungan orang tersebut dengan obyek sengketa.

Kepentingan seseorang atas obyek sengketa karena obyek itu sendiri

---

<sup>25</sup> M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata bagi Pemimpin Visioner*, Alfabeta, Bandung, h.229

<sup>26</sup> Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h.62

merupakan hal yang dipersoalkan dengan pihak lain. Sengketa terjadi akibat pihak satu dengan yang lainnya mempersoalkan obyek yang sama.

## 2. Kedudukan Hukum Notaris/PPAT

Notaris/PPAT sebagai suatu jabatan, kedudukan hukumnya telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (UUJN) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT (UUJN-P). Kebutuhan untuk mengatur jabatan Notaris/PPAT dilatarbelakangi bahwa Indonesia sebagai negara hukum harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Notaris/PPAT yang memiliki kedudukan hukum yang kuat dibutuhkan guna menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum sehubungan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan yang disandangnya. Dengan predikatnya tersebut, Notaris/PPAT memiliki kedudukan hukum di bidang kenotariatan dalam bentuk perbuatan hukum. Perbuatan dimaksud yakni pernyataan kehendak dan tanggung jawab secara khusus tertuju kepada pihak yang kehendaknya dinyatakan, yakni pihak yang diwakili.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Ridwan dan Nurmalita Ayuningtyas Harahap, 2018, *Hukum Kepegawaian*, UII Press, Yogyakarta, h.165

Kedudukan hukum Notaris/PPAT sebagai pembuat akta autentik merupakan bagian dari peranan Notaris/PPAT sebagai pejabat umum. Hal ini sejalan ketentuan akta yang dinyatakan Pasal 1868 KUHPerdara, yakni :” Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.” Peranan Notaris/PPAT ini tidak lepas dari perubahan sosial sebagai penjelasan fragmentasi moral. Banyak argumentasi moral sekarang banyak memiliki akar historis dan kultural yang berbeda.<sup>28</sup> Hal ini dapat dipahami karena tugas Notaris/PPAT mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum para pihak yang menghadap dirinya sebagai pelayan masyarakat. ”...*in essence, the task of a Notary is to regulate in writing and authentically legal relations between the parties who unanimously request the services of a Notary. From the main task of the Notary, it can be said that the Notary has a tough task because he has to provide the best service to the community.*”<sup>29</sup>

Notaris/PPAT sebagai pejabat umum memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk membuat akta autentik tidak absolut. Peran yang dijalankan ini harus dengan jujur, tidak berpihak serta menjaga kepentingan pihak terkait. Keharusan tersebut menimbulkan konsekuensi hukum jika dilanggar yakni

---

<sup>28</sup> Anthon F. Sutanto, 2017, *Hukum dari Consilience ke Paradigm Hukum Konstruktif Transgresif*, Refika Aditama, Bandung, h.17

<sup>29</sup> Alfani, S. S., & Bawono, B. T. (2021). Role Implementation of Regional Supervisory Council in the Context of Guidance and Supervision of Notaries. *Jurnal Konstatering*, 1(1), 203-213.

kekuatan pembuktian atas akta yang dibuat berubah menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum.<sup>30</sup>

Proses jual beli yang dikukuhkan melalui akta perjanjian dapat melibatkan peran Notaris/PPAT. Kedudukan Notaris/PPAT dalam perjanjian jual beli yang diwujudkan dalam akta autentik sangat penting. Secara hukum, kedudukan Notaris/PPAT dalam pembentukan akta autentik telah ditentukan oleh perundang-undangan. Sifat autentik suatu akta memiliki fungsi yang penting dalam suatu pembuktian hukum. Fungsi penting itu akan terlihat dalam suatu sengketa perdata dimana akta autentik merupakan alat bukti yang sempurna. Namun demikian bukan semata soal autentifikasi tetapi salah satunya dapat juga menyangkut penyimpanan risalah yang rusak sehingga merugikan pihak yang berkepentingan, menurut pendapat Maryanto, bahwa:

*” When the minutes of the Notary's deed are lost or damaged, due to the negligence of the Notary which results in losses for the party who has the interest in the minutes of the deed, it can be said that the Notary has heeded the obligations imposed by UUJN-P, namely keeping the minutes of the deed, ensuring that the minutes of the deed must exist.”<sup>31</sup>*

Proses peradilan yang didalamnya melibatkan Notaris/PPAT sebagai pihak yang bersengketa juga memerlukan adanya kedudukan bagi sang Notaris/PPAT. Kedudukan hukum menjadi penting dalam sengketa itu karena menyangkut keabsahan Notaris/PPAT sebagai pihak layak dalam sengketa di

<sup>30</sup> Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

<sup>31</sup> Maryanto, N. (2021). Law Enforcement Analysis against Notaries Who Do Negligence in Depositing Minutes of Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(3), 1087-1098.

peradilan tersebut. Tanpa adanya kedudukan hukum bagi Notaris/PPAT dalam suatu sengketa di pengadilan akan menimbulkan akibat hukum bahwa proses pengadilan yang dijalankan tidak sah. Oleh karenanya hakim harus menghentikan pengadilan itu untuk mengkhiri proses sengketa dengan menjatuhkan putusan gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)*.

### 3. Kedudukan Hukum Notaris/PPAT Dalam Sengketa Hukum

Kedudukan hukum (legal standing) merupakan salah satu prosedur yang dipersyaratkan dalam suatu sengketa pengadilan. Subyek hukum dalam suatu proses pengadilan akan memiliki kedudukan hukum sesuai perannya. Berbagai pihak sebagai subyek hukum dapat mengambil peran berdasarkan kedudukan hukumnya. Peran dimaksud dapat berupa Penggugat, Tergugat, Penggugat/Tergugat Intervensi, Saksi, Ahli, Kuasa Hukum, Hakim Ketua atau Hakim Anggota bahkan Panitera dan sebagainya. Peran yang demikian dapat ditemukan di lembaga pengadilan sebagai salah satu lembaga negara. Namun peran tersebut dapat juga dilakukan oleh bukan lembaga pengadilan semacam Komisi Pengawas Persaingan Usaha yang memiliki wewenang melaksanakan quasi judicial.<sup>32</sup>

Kedudukan hukum Notaris/PPAT sebagai Penggugat, Tergugat atau Turut Tergugat dalam suatu sengketa hukum ditentukan apakah Notaris/PPAT bersangkutan sebagai pihak yang merugikan atau yang dirugikan.

---

<sup>32</sup> Simbolon, A. (2012). Kedudukan Hukum Komisi Pengawas Persaingan Usaha Melaksanakan Wewenang Penegakan Hukum Persaingan Usaha. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(3), 529-541.

Notaris/PPAT sebagai penggugat tentu dalam sengketa tersebut sebagai pihak yang dirugikan. Sebaliknya kalau menjadi pihak yang merugikan pihak lain maka kedudukan hukumnya sebagai Tergugat. Tindak merugikan oleh Notaris/PPAT dapat saja terjadi seperti halnya terkait penyimpanan arsip.” *Archiving practices that are carried out in the notary world until now still use conventional media in the form of paper and are stored manually. Physical storage for a long period of time is often prone to loss and damage.*”<sup>33</sup> Lain halnya kalau pada suatu sengketa pihak penggugat merasa gugatannya kurang lengkap jika tidak melibatkan Notaris/PPAT maka Notaris/PPAT bersangkutan ditarik menjadi pihak Turut Tergugat. Jika tidak menempatkan Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat maka gugatannya oleh hakim tidak diterima dengan pertimbangan gugatan penggugat kurang pihak (Plurium Litis Consortum).

Proses sengketa perdata pada suatu peradilan sering menempatkan seorang Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat. Pihak penggugat menempatkan kedudukan hukum Notaris/PPAT sebagai Turut Tergugat terkait erat dengan akta yang diterbitkannya. Ketika seorang Tergugat memiliki legitimasi hukum yang kuat akibat akta Notaris/PPAT yang dimilikinya maka sangat terbuka Notaris/PPAT bersangkutan akan ditarik oleh penggugat sebagai pihak turut tergugat pada suatu sengketa litigasi. Status hukum turut tergugat ini dapat saja menjadi sorotan. Hal ini dipahami karena sorotan masyarakat semakin tajam

---

<sup>33</sup> Wulandari, R., & Bawono, B. T. (2021). Implementation of Electronic System based on Notary Administration. *Jurnal Konstatering*, 1(1), 226-239.

manakala perilaku anggota profesi tidak lagi didasarkan pada nilai-nilai pergaulan yang disepakati bersama sehingga terjadi kemerosotan etik pada masyarakat etik tersebut.<sup>34</sup>

Menempatkan seorang Notaris/PPAT sebagai pihak turut tergugat pada suatu sengketa litigasi karena memiliki hubungan hukum dengan pihak yang digugat. Tergugat sebagai pihak yang digugat memiliki hubungan dengan Notaris/PPAT karena akta yang dimilikinya. Hubungan hukum yang terjadi karena Notaris/PPAT berkewajiban menerbitkan akta bagi Tergugat sedang Tergugat berkewajiban membayar biaya akta serta memenuhi prosedur administrasi yang dikehendaki Notaris/PPAT. Dengan memiliki akta autentik dari Notaris/PPAT sebagai pejabat umum maka Tergugat memiliki bukti yang sempurna dalam proses peradilan. Namun akta Notaris/PPAT berbeda dengan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan pejabat umum sebagai pejabat tata usaha negara yang tunduk pada Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004.<sup>35</sup>

Penggugat dalam melakukan perlawanan hukum terhadap Tergugat selaku pemilik akta Notaris/PPAT tentu akan menyertakan Notaris/PPATnya sebagai turut tergugat. Akta tersebut yang menjembatani antara Notaris/PPAT dengan perkara yang sedang disengketakan di pengadilan. Perkara akan

---

<sup>34</sup> Abintoro Prakoso, 2015, *Etika Profesi Hukum Telaah Historis, Filosofis dan Teoritis Kode Etik Notaris, Advokat, Polisi, Jaksa dan Hakim*, LaksBang Justitia, Surabaya, h.62

<sup>35</sup> Sri Hartini, Setiajeng Kadarsih dan Tedi Sudrajat, 2015, *Hukum Kepegawaian di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 151

berproses hingga akhir perkara pokoknya karena gugatan penggugat memenuhi syarat karena pihak tertugat telah lengkap. Potensi untuk terlibat masalah hukum yang dialami Notaris/PPAT sebenarnya dapat diminimalisir kalau didukung oleh sumber daya manusia yang terampil di kantornya.” *Notaries should increase their human resources in their offices to assist the notary's tasks, this is so that the notary can perform more important tasks.*”<sup>36</sup>

## **B. Tinjauan Umum Tentang Sengketa**

### **1. Pengertian Sengketa**

Sengketa adalah perbedaan pendapat mengenai suatu hal dimana obyeknya diakui masing-masing pihak sebagai haknya. Perbedaan pendapat yang tidak selesai merupakan awal dimulainya suatu sengketa. Penyelesaian sengketa dapat ditempuh dengan berbagai sarana baik di dalam atau di luar pengadilan. Sengketa melalui jalur pengadilan (litigasi) memilih proses hukum sebagai sarana penyelesaian. Sengketa di luar pengadilan (non litigasi) umumnya ditempuh melalui mediasi atau pihak ketiga sebagai penengah. Urgensi dari penyelesaian sengketa tersebut merupakan penegakan hukum dengan mendayagunakan berbagai ketentuan hukum baik hukum Administrasi hukum perdata maupun hukum pidana.<sup>37</sup>

<sup>36</sup> Purgito, J., & Bawono, B. T. (2021). The Role of a Notary in Making A Syndicated Loan Authentic Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(4), 1353-1363.

<sup>37</sup> H.M. Hadin Muhjad, 2015, *Hukum Lingkungan Sebuah Pengantar untuk Konteks Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta, h.200

Sengketa melalui cara-cara litigasi menghasilkan pihak yang kalah dan pihak yang menang. Secara litigasi tidak lepas dari penegakan hukum pada suatu negara hukum dimana asas legalitas sebagai jaminan dimana asas tersebut terkait erat dengan gagasan demokrasi dan gagasan negara hukum.<sup>38</sup> Namun upaya litigasi tersebut tentu akan membekas sebagai pengalaman yang buruk bagi pihak yang kalah. Sudah barang tentu menimbulkan kekecewaan. Penyelesaian sengketa secara non litigasi penyelesaian dengan cara kompromi. Cara yang demikian tidak ada yang dikalahkan karena masing-masing pihak atas penyelesaian yang dicapai.

Berbagai aspek sengketa memiliki potensi akan terjadi karena sengketa terjadi karena adanya hubungan sosial. Perbedaan kepentingan menimbulkan perbedaan pendapat. Kepentingan di bidang hukum akan menimbulkan sengketa hukum, kepentingan di bidang ekonomi akan menimbulkan sengketa ekonomi, dan masing banyak sektor lainnya yang memiliki potensi sengketa. Semua sengketa berbagai bidang ini akan ditempuh penyelesaiannya sesuai kepentingan pihak-pihak yang bersengketa. Penyelesaian secara hukum harus dilihat dalam kerangka supremasi hukum sebagaimana dikonsepsikan AV Dicey bahwa supremasi hukum dalam arti tidak

---

<sup>38</sup> Ni'matul Huda, 2011, *Dinamika Ketatanegaraan Indonesia dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*, UII Pers, Yogyakarta, h.16

boleh ada kesenangan sehingga seseorang hanya boleh dihukum jika melanggar hukum.<sup>39</sup>

Hubungan sosial kemasyarakatan di dalamnya terdapat beragam kepentingan. Ragam kepentingan tersebut dapat saja memunculkan kepentingan yang berlawanan. Ketika masing-masing pihak tidak mencapai kompromi atas kepentingan-kepentingan mereka maka sengketa tidak dapat dihindari.

#### **a. Sengketa Jual Beli**

Proses jual beli merupakan suatu perbuatan dua pihak yang melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua pihak itu telah bersepakat atas suatu harga tertentu untuk barang atau jasa yang ditransaksikan. Pada peristiwa itu penjual berkewajiban menyerahkan barangnya dan menerima uang atas harga yang telah disepakati. Sementara pihak pembeli berkewajiban menyerahkan harga barang yang telah disepakati kepada penjual dan menerima barang dari penjual sebagai haknya berdasarkan harga yang telah disepakati.

Hubungan jual beli ini terkadang menimbulkan selisih pendapat sehingga menimbulkan sengketa. Perselisihan terjadi dapat disebabkan oleh berbagai hal mulai dari perilaku para pihak (penjual&pembeli), barang yang telah disepakati ternyata tidak sesuai harapan bahkan sangat terbuka adanya unsur penipuan dalam transaksi jual beli itu. Oleh karenanya dalam jual beli

---

<sup>39</sup> Moh. Mahfud MD.,2003, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, h.28

dibutuhkan sarana berupa akta seperti halnya jual beli tanah. Pada jual beli tanah sebaiknya dilakukan para pihak dihadapan petugas pembuat akta tanah (PPAT), karena untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut.<sup>40</sup>

Sengketa jual beli yang disebabkan oleh perilaku para pihak dalam proses jual beli karena perilaku itu berpengaruh terhadap obyek (barang/jasa) yang ditransaksi. Perilaku penjual yang mengabaikan proses penyerahan barang yang disepakati ditanggapi dengan tidak baik oleh pembeli. Misalnya, pengiriman barang oleh penjual tidak tepat waktu sesuai kesepakatan tentu mengecewakan pembeli. Atau perilaku pembeli yang menanggukkan pembayaran barang yang telah diserahkan dapat membuat penjual keberatan. Hal-hal tersebutlah yang memungkinkan terjadinya sengketa dalam jual beli. Namun demikian penyelesaian hukum bukan satu-satunya solusi. Melalui musyawarah mufakat juga merupakan upaya mencari penyelesaian sengketa jual beli. Musyawarah mufakat ini merupakan konsekuensi Pancasila sebagai ideology negara yang membuka ruang kesepakatan-kesepakatan masyarakat untuk musyawarah.<sup>41</sup>

Transaksi jual beli merupakan suatu bentuk perikatan yang harus didasari oleh adanya itikad baik masing-masing pihak baik penjual maupun

---

<sup>40</sup> Purwantono, F. A. (2018). Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Kedudukan Ahli Waris (*Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA*).

<sup>41</sup> Nurul Qamar, 2013, *Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Demokrasi Human Rights in Democratic Rechtsstaat*, Sinar Grafika, Jakarta, h.93

pembeli. Jual beli yang tidak didasari itikad baik cenderung akan merugikan salah satu pihak. Ketika salah satu pihak beritikad tidak baik dengan menipu pihak lainnya maka perbuatan ini bukan semata-mata suatu kealpaan tetapi kriminal. Tindak kriminal akan menimbulkan akibat hukum dimana penyelesaian sengketanya melalui proses peradilan pidana, karena demikian prosedurnya. Seseorang melakukan kejahatan secara substansi telah melakukan pelanggaran hukum. Akan tetapi apakah orang tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas suatu kejahatan yang telah dilakukan tergantung pada peraturan prosedurnya.<sup>42</sup>

Itikad tidak baik dalam jual beli merupakan bentuk perikatan yang akan menimbulkan akibat hukum secara perdata. Ketentuan hukum juga telah mengatur bahwa jual beli yang terjadi merupakan suatu persetujuan yang berlaku layaknya undang-undang bagi mereka yang bersetuju. Ketika itikad tidak baik itu terbukti maka dengan sendirinya perjanjian itu batal karena tidak sesuai dengan Pasal 1338 KUHPperdata, dimana secara tegas menyatakan:” semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang yang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membutanya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Akibat hukum dari persetujuan jual beli yang bertentangan dengan

---

<sup>42</sup> Eddy O.S. Hiarej, 2016, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, h.53

perundang-undangan tentu membatalkan jual beli itu. Ketika kesepakatan yang dibangun dalam jual beli batal bukan karena kehendak dari salah satu pihak ini akan menimbulkan sengketa atas jual beli yang terjadi, karena ada yang dirugikan. Karena ada undang-undang yang dilanggar maka sengketa hukum tidak dapat dihindari.

Jual beli tanah merupakan bentuk perjanjian dengan menjadikan tanah sebagai obyeknya. Sengketa jual beli tanah dapat dilatarbelakangi berbagai hal, tidak hanya semata-mata faktor manusianya. Salah satunya persoalannya dapat juga karena dokumen jual belinya cacat hukum. Dokumen yang cacat hukum memerlukan perbaikan agar jual beli tanah tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari. Sebagaimana dikemukakan Bruggink bahwa proses atau aktivitas dan sebagai produk atau hasil aktivitas itu dan hasil itu sendiri atas seluruh keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan tentang suatu objek tertentu.<sup>43</sup>

Dokumen yang cacat hukum yang dibiarkan menjadi bagian dari jual beli tanah merupakan celah untuk bersengketa. Sengketa jual beli tanah akibat dokumen yang cacat secara hukum akan dipakai untuk perlawanan hukum terhadap pengguna dokumen. Perlawanan hukum yang efektif akan menentukan dalam pemenangan sengketa jual beli tanah. Efektifitas suatu perlawanan hukum tidak semata didukung oleh dokumen yang valid tetapi keterampilan hukum para pihak yang bersengketa. Hukum yang menjadi pihak ini akan menimbulkan sengketa atas jual beli yang terjadi, karena ada

yang dirugikan. Karena ada undang-undang yang dilanggar maka sengketa hukum tidak dapat dihindari.

#### **b. Sengketa Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan bentuk perjanjian dengan menjadikan tanah sebagai obyeknya. Sengketa jual beli tanah dapat dilatarbelakangi berbagai hal, tidak hanya semata-mata faktor manusianya. Salah satunya persoalannya dapat juga karena dokumen jual belinya cacat hukum. Dokumen yang cacat hukum memerlukan perbaikan agar jual beli tanah tidak menimbulkan persoalan dikemudian hari. Sebagaimana dikemukakan Bruggink bahwa proses atau aktivitas dan sebagai produk atau hasil aktivitas itu dan hasil itu sendiri atas seluruh keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan tentang suatu objek tertentu.<sup>43</sup>

Dokumen yang cacat hukum yang dibiarkan menjadi bagian dari jual beli tanah merupakan celah untuk bersengketa. Sengketa jual beli tanah akibat dokumen yang cacat secara hukum akan dipakai untuk perlawanan hukum terhadap pengguna dokumen. Perlawanan hukum yang efektif akan menentukan dalam kemenangan sengketa jual beli tanah. Efektifitas suatu perlawanan hukum tidak semata didukung oleh dokumen yang valid tetapi keterampilan hukum para pihak yang bersengketa. Hukum yang menjadi dasar rujukan berasal dari sumber yang sama yakni konstitusi. Doktrin

---

<sup>43</sup> Herowati Poesoko, 2018, *Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Ilmu*, LaksBang Pressindo, Yogyakarta, h.99

supremasi konstitusi dapat dipahami dari kedudukan konstitusi sebagai sumber hukum sistem hukum negara-negara modern pada umumnya ditandai oleh keberadaan sumber-sumber hukum yang diproduksi oleh institusi-institusi negara.<sup>44</sup>

Keterampilan hukum dalam suatu sengketa hukum bukan hanya ditentukan oleh pengetahuan hukum yang dikuasai. Faktor pengalaman pada suatu sengketa yang sama juga tidak kalah pentingnya. Pengalaman akan menentukan seberapa mampu seseorang menguasai sengketa jual beli tanah yang dihadapi. Makin sering menghadapi permasalahan yang sama akan makin memperkuat pemahaman seseorang dan potensi besar untuk mengalahkan mereka yang miskin pengalaman jual beli tanah.

Aspek subyek hukum yang bersengketa jual beli tanah tidak kalah pentingnya. Subyek hukum dalam sengketa hukum jual beli tanah menjadi tidak penting kalau tidak memiliki kedudukan hukum. Status hukum sebagai pihak yang bersengketa jual beli tanah secara litigasi adalah keharusan. Mereka yang tidak memiliki status hukum dalam sengketa litigasi adalah tidak kompeten. Sebagaimana dipahami, sengketa memerlukan pembuktian. Kebutuhan untuk membuktikan sesuatu timbul apabila sampai pada

---

<sup>44</sup> Mohammad Fajrul Falaakh, 2014, *Pertumbuhan Dan Model Konstitusi Serta Perubahan Uud 1945 Oleh Presiden, DPR dan Mahkamah Konstitusi (The Growth, Model and Informal Changes of An Indonesian Constitution)*, Yogyakarta, Gadjah Mada University Press, h.37

pengetahuan yang berasal dari suatu konklus,i kesaksia,n atau otoritas karena di sinilah terdapat kemungkinan kemungkinan ketidakbenaran.<sup>45</sup>

Penyelesaian sengketa jual beli tanah dapat ditempuh dengan dua cara yakni litigasi dan non litigasi. Sengketa jual beli tanah secara litigasi maka penyelesaiannya di lembaga peradilan. Sebaliknya, secara non litigasi sengketa jual beli tanah penyelesaiannya tanpa melalui lembaga peradilan. Penyelesaian sengketa jual beli tanah secara litigasi diputuskan oleh hakim. Sedangkan secara non litigasi diputuskan melalui persetujuan bersama oleh para pihak.

## **2. Penyelesaian Sengketa**

Sengketa akan melibatkan dua pihak atau lebih tentang suatu hal tidak mencapai kata sepakat. Mereka yang terlibat dalam sengketa dimaksud akan menjadi subyek sengketa. Tidak tercapainya kata sepakat dalam suatu sengketa menimbulkan ketidakpuasan karena masing-masing subyek merasa benar. Masing-masing subyek akan memperjuangkan kepentinganya dalam sengketa tersebut melalui upaya penyelesaian.

Sengketa yang terjadi kadangkala dimulai ketidakjelasan di dalam perjanjian. Oleh karenanya, ketidakjelasan itu memerlukan sebuah interpretasi hukum. Interpretasi merupakan penjelasan setiap istilah dari suatu perjanjian apabila terdapat pengertian ganda atau tidak jelas dan para pihak memberikan

---

<sup>45</sup> Abintoro Prakoso, 2015, *Hukum, Filsafat, Logika dan Argumentasi Hukum*, Laksbang Justitia , Surabaya, h.11

pengertian yang berbeda terhadap istilah yang sama atau tidak dapat memberikan arti apapun terhadap istilah tersebut tujuan utama interpretasi adalah menjelaskan maksud sebenarnya dari para pihak atau merupakan suatu kewajiban memberikan penjelasan mengenai maksud para pihak seperti dinyatakan dalam kata-kata yang digunakan. Oleh karena itu, para pihak dilihat dari keadaan-keadaan yang mengelilinginya.<sup>46</sup>

Para subyek yang terlibat sengketa akan sampai pada keputusan agar masalahnya diselesaikan. Upaya penyelesaian ditempuh karena merasa tidak nyaman atas situasi sengketa yang terjadi. Dengan penyelesaian diharapkan akan mendapatkan ketenteraman. Sengketa yang terjadi secara terbuka tidak hanya hanya mengganggu ketenteraman mereka yang terlibat tetapi akan mengganggu masyarakat sekitar.

Penyelesaian sengketa yang dikenal umum melalui dua cara yaitu melalui pengadilan (*litigasi*) dan di luar pengadilan (*non litigasi*). Penyelesaian secara litigasi ditempuh karena upaya penyelesaian secara damai atau musyawarah mufakat tidak tercapai. Menurut Frans Hendra Winarta<sup>47</sup>, penyelesaian secara litigasi merupakan sarana terakhir (*ultimum remedium*) setelah upaya-upaya alternatif penyelesaian sengketa tidak membuahkan hasil. Penyelesaian secara non litigasi merupakan penyelesaian secara damai karena hasil yang diharapkan akan memuaskan semua pihak.

---

<sup>46</sup> Yudha Bhakti Ardhiwisastra, 2012, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*, Alumni, Bandung, h. 19

<sup>47</sup> Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 2.

Penyelesaian secara litigasi dikatakan berhasil jika semua prosedur maupun substansi hukum telah dijalankan secara benar. Sebaliknya jika prosedur maupun substansi hukum salah maka akan menimbulkan keberatan oleh pihak yang merasa dirugikan oleh keputusan pengadilan. Pada sisi lain, penyelesaian non litigasi dikatakan berhasil ketika para pihak sama-sama puas atas kesepakatan yang dicapai. Para pihak tidak akan mempersoalkan prosedur penyelesaian karena merasa puas.

#### **a. Penyelesaian Litigasi**

Penyelesaian secara litigasi dilaksanakan dengan cara masing-masing pihak akan berhadapan langsung di pengadilan baik melalui kuasa hukumnya atau menghadapi sendiri. Mereka yang menggunakan jasa seorang kuasa hukum dalam sengketa litigasi karena merasa tidak memiliki kemampuan secara teknis di pengadilan. Pada sisi lain, pengguna jasa ini umumnya memiliki kemampuan finansial meski ada penyediaan jasa penasehat hukum secara cuma-cuma. Mereka yang mampu akan menggunakan lawyer professional. Bagi yang tidak mampu menggunakan jasa organisasi bantuan hukum.

Sengketa secara litigasi melibatkan aparat hukum yang memiliki kompetensi serta ditopang oleh prosedur yang secara hukum dapat dipertanggungjawabkan. Tidak mengherankan jika proses-proses penyelesaian sengketa yang terjadi di pengadilan sangat formalistik. Proses yang demikian sangat jauh berbeda dengan cara-cara musyawarah mufakat

yang sifatnya informal. Perlu dipahami bahwa dalam upaya memecahkan persoalan hukum yang dihadapi perlu dipertimbangkan dua aspek. Pada satu sisi seorang ahli hukum harus cakap untuk menemukan fokus atau pokok masalah hukum yang sebenarnya. Pada sisi lain dia juga harus memiliki wawasan yang luas untuk memahami keseluruhan norma yang relevan dan menempatkan pokok masalah tersebut dalam konteks yang utuh.<sup>48</sup>

Penyelesaian sengketa secara litigasi yang berjenjang serta didukung oleh peraturan-peraturan hukum yang mengikat maka ketika jenjang penyelesaian itu tidak berlanjut ataupun sudah final maka putusan ini memiliki kekuatan yang tetap. Mereka yang memenangkan perkara dimana telah berkekuatan tetap akan mendapat juminan juga secara hukum atas hak-hak yang telah dipenuhi secara hukum. Putusan yang berkekuatan hukum tetap tidak akan memberi kesempatan bagi mereka untuk mempersoalkan kembali perkara yang sudah diputus itu. Penyelesaian kasus perdata yang begitu lama menguntungkan mereka yang bertikad buruk merugikan yang bertikad baik. Karena suatu perkara perdata, kapan selesainya, secara normatif tidak terdapat aturan yang jelas sehingga bagi pihak yang bertikad buruk akan semakin lama menikmati suatu hak kebendaan yang bukan miliknya sebaliknya bagi yang bertikad baik akan

---

<sup>48</sup> Sigit Riyanto, dkk, 2017, *Keterampilan Hukum*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h.3

semakin menderita kerugian oleh karena suatu sistem yang tidak berjalan sebagaimana mestinya.<sup>49</sup>

Jalannya penyelesaian secara hukum atas sengketa litigasi tidak sebagaimana yang terjadi penyelesaian di luar pengadilan. Prosesnya yang berjenjang dari peradilan tingkat pertama, banding, kasasi serta upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali maka sudah dapat diterka akan berlangsung lambat penyelesaian. Lambatnya proses penyelesaian itu tidak semata-mata akibat jenjang peradilan yang harus di tempuh tetapi juga prosesnya yang bersifat formal. Hal ini dapat dimengerti karena perundang-undangan merupakan sumber utama yang dipakai para hakim. Meskipun ada beberapa sumber hukum yang dapat dipergunakan oleh hakim untuk menegakkan hukum di pengadilan, sumber hukum peraturan perundang-undangan merupakan sumber hukum yang utama artinya ketentuan hukum acara pada umumnya harus dituangkan dalam bentuk tertulis.<sup>50</sup>

Putusan sengketa yang menggunakan jalan penyelesaian secara litigasi pada akhirnya akan menghasilkan putusan win-lose. Akibat adanya pihak yang kalah dan memang tersebut tentu ada yang merasa puas atau gembira pada sisi lain ada yang kecewa atau tidak puas akibat kalah dalam berperkara di pengadilan. Pasca hasil putusan sengketa litigasi ini cenderung

---

<sup>49</sup> Bintoro, R. W. (2014). Implementasi Mediasi Litigasi Di Lingkungan Yurisdiksi Pengadilan Negeri Purwokerto. *Jurnal Dinamika Hukum*, 14(1), 13-24.

<sup>50</sup> Sundari dan Endang Sumiarni, 2015, *Politik Hukum & Tata Hukum Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, h.200

mengakibatkan hubungan menjadi tidak harmonis adanya yang puas dan yang kecewa.

Sengketa yang terjadi di pengadilan juga menghasilkan putusan yang bersifat memaksa. Hasil putusan yang tidak dilaksanakan secara sukarela oleh pihak yang kalah, oleh pihak pengadilan dilakukan eksekusi. Sifatnya yang memaksa ini karena selain memiliki wewenang, pengadilan juga memiliki aparat internal untuk mengeksekusi serta dibantu kepolisian jika sekiranya ada potensi gangguan terhadap jalannya eksekusi. Pada penyelesaian kasus lingkungan jalur litigasi bukanlah prioritas dibandingkan non litigasi. Penyelesaian sengketa lingkungan hidup melalui jalur pengadilan (litigasi) adalah pilihan kedua jika penyelesaian secara nonlitigasi menemui jalan buntu. Dalam konteks inilah, pengadilan menjadi tumpuan harapan bagi masyarakat pencari keadilan, khususnya korban kejahatan lingkungan.<sup>51</sup>

#### **b. Penyelesaian Non Litigasi**

Penyelesaian sengketa secara non litigasi yang umumnya tidak terlalu terbuka membuat nyaman mereka yang bersengketa akibat sisi kepribadian mereka yang terlindungi. Ini berbanding terbalik dengan proses litigasi yang dilaksanakan secara terbuka untuk umum, yang apa bila tidak dilaksanakan akan berakibat pada putusan hakim yang cacat hukum.

---

<sup>51</sup> Aspan, Z. (2017). Advokasi Litigasi Kasus Reklamasi Pantai Makassar (Perspektif Undang-Undang Lingkungan Hidup). *Amanna Gappa*, 19-24

Proses penyelesaian sengketa litigasi yang dilaksanakan secara berjenjang tidak ditemui pada proses non litigasi. Konsekuensinya membuat sengketa akan cepat diselesaikan. Penyelesaian yang cepat ini memiliki banyak keuntungan dari segi waktu, biaya, tenaga dan pikiran. Keuntungan proses non litigasi ini merupakan sisi menarik bagi mereka yang ingin mengakiri sengketanya secara cepat. Non litigasi dalam bentuk diversifikasi menjadi salah satu pilihan di luar peradilan pidana anak. *The implementation of diversion is motivated by the desire to avoid negative effects on the soul and body development of the child by his involvement with the criminal justice system.*<sup>52</sup>

Akhir sengketa yang hasilnya win-win solution membuat persoalan yang dihadapi para pihak berakhir dengan damai. Penyelesaian yang demikian akan diterima dengan ikhlas karena tidak ada yang merasa kalah. Berakhirnya penyelesaian sengketa tidak membuat para pihak putus tali silaturahmi sehingga sangat terbuka untuk berkerjasama kembali di lain kesempatan. Penyelesaian sebuah kasus dipengaruhi beberapa faktor sehingga tidak semua penyelesaian kasus dengan latar belakang yang berbeda bisa diselesaikan dengan aturan hukum yang sama sebab faktor

---

<sup>52</sup> Rahmawati, D., & Bawono, B. T. (2021). The Community Participation in the Implementation of Diversion at Investigation Level. *Law Development Journal*, 3(4), 808-818.

utama penyelesaian sebuah kasus dipengaruhi oleh kondisi ekonomi sosial historis, politis dan sebagainya.<sup>53</sup>

Tercapainya kata sepakat oleh mereka oleh yang menyelesaikan sengketa secara non litigasi pada dasarnya adalah kerelaan masing-masing. Sikap rela ini akan menentukan kesuksesan jalannya negosiasi yang berakhir dengan adanya kepuasan masing-masing.

Semakin banyak pihak yang menempuh penyelesaian secara non litigasi akan berimbas pada perkara yang ditangani pengadilan. Hal ini memerlukan budaya hukum yang baik. Untuk menciptakan budaya hukum yang positif dan dapat mendukung tata kehidupan masyarakat memerlukan ketentuan hukum yang ada dan bentuk penegakan hukum yang dijalankan.<sup>54</sup> Akibat penyelesaian di luar pengadilan akan memberi kesempatan kepada hakim untuk menyelesaikan perkara terlalu banyak yang belum diselesaikan.

Negosiasi yang dijalankan mereka yang bersengketa secara non litigasi ditujukan agar mencapai kesepakatan. Negosiasi yang terancang untuk mendapat win-win solution memang dikehendaki para pihak. Komunikasi yang dinamis begitu terjaga sehingga memungkinkan para pihak menuntaskan sengketa mereka secara damai.

---

<sup>53</sup> Mu'adi, S. (2008). Penyelesaian sengketa hak atas tanah perkebunan melalui cara non litigasi (suatu studi litigasi dalam situasi transisional) (*Doctoral dissertation, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro*).

<sup>54</sup> Abdul Manan, 2005, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, h.95

## C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

### 1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan kebutuhan disaat terjadi sengketa hukum. Para pihak yang terlibat dalam suatu sengketa hukum akan merasa terlindungi ketika ada instrumen hukum yang memberikan manfaat positif atas diri dan peristiwa yang dialaminya. Instrumen hukum dalam bentuk perundang-undangan akan mengikat setiap orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang diatur. Sifat mengikat ini yang akan memberikan perlindungan kepada mereka yang bertindak sesuai aturan hukum.

Aparat yang menjalankan penegakan hukum akan senantiasa memberikan perlindungan kepada mereka patuh kepada ketentuan hukum. Sebaliknya mereka yang melanggar hukum akan sanksi atas perbuatannya dari aparat penegak hukum. Sementara itu, mereka yang menjadi korban atas pelanggaran hukum akan mendapat perlindungan hukum melalui aparat hukum sebagai pemegang peranan. Setiap penegak hukum mempunyai kedudukan (status) dan peranan (*role*). Kedudukan (sosial) merupakan posisi tertentu di dalam struktur kemasyarakatan, yang mungkin tinggi, sedang- sedang saja, atau rendah. Kedudukan tersebut sebenarnya merupakan suatu wadah, yang isinya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban tertentu.<sup>55</sup>

---

<sup>55</sup> Soerjono Soekanto, 2016, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan 14, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h.20.

Sanksi dan perundang-undangan merupakan hal yang lazim ketika menyangkut perlindungan hukum. Perlindungan hukum terjadi sebagai akibat tersedia norma yang menjadi rujukan untuk merealisasikan perlindungan dimaksud. Norma hukum yang bersifat melindungi ini memiliki konsekuensi bagi mereka tidak menaatinya. Konsekuensi ini diantaranya berbentuk sanksi hukum sebagai akibat ketidakserasian nilai, kaidah dan perilaku. Gangguan terhadap penegakan hukum mungkin terjadi, apabila ada ketidak serasian antara “Tritunggal” nilai, kaidah dan pola perilaku. Gangguan tersebut terjadi apabila Terjadi ketidak serasian antara nilai-nilai yang berpasangan, yang menjelma di dalam kaidah-kaidah yang bersimpang siur, dan pola perilaku tidak terarah yang mengganggu kedamaian pergaulan hidup.<sup>56</sup>

Perlindungan hukum kenyataan yang tidak dapat dihindari karena merupakan konsekuensi hukum. Hukum dimasyarakat dinyatakan adil manakala diterapkan tanpa pandang bulu. Konsekuensi penerapan hukum itu dimaksudkan bahwa yang melanggar akan kena sanksi sementara yang patuh akan mendapat perlindungan.

## **2. Perlindungan Hukum Notaris/PPAT**

Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT manakala profesi ini dijalankan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai salah satu profesi mulia (*officium nobile*) norma etik yang menaunginya akan menjadi pelindung dalam setiap praktik yang dijalankan. Pada sisi lain,

---

<sup>56</sup> *Ibid.*, h.7

perundang-undangan yang berlaku akan mengikat perilaku Notaris/PPAT secara hukum. Pelanggaran atas perundangan-undangan akan menimbulkan sanksi bagi Notaris/PPAT, sebaliknya ketaatan akan memberi perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT. Hal ini karena tidak lepas dari norma yang mengikat bagi Notaris/PPAT. Sebuah norma biasanya tersusun pada saat kita hendak mengukur sesuatu dan Tujuannya adalah untuk mengetahui ukuran sesuatu itu dengan tepat.<sup>57</sup>

Urgensi perlindungan hukum bagi seorang Notaris/PPAT karena sebagai profesi luhur maka harkat dan martabatnya harus dijaga. Penyalahgunaan atas jabatan Notaris/PPAT akan mengganggu marwah jabatan itu sendiri. Selain dari aspek profesi, produk akta Notaris/PPAT pun harus dijaga kerahasiaannya sehingga kebutuhan akan perlindungan hukum bagi jabatan Notaris/PPAT tidak dapat dihindari.

Pejabat umum yang melekat pada diri seorang Notaris/PPAT dinaungi oleh Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 (UUJN) jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN-P). Mereka yang berstatus Notaris/PPAT tindak-tanduknya harus selaras dengan apa yang telah ditentukan dalam UUJN jo UUJN-P tersebut. Ketentuan Pasal 12 huruf c UUJN mengatur dengan jelas manakala tindakan yang merendahkan kehormatan dan martabat Notaris/PPAT membawa konsekuensi pemberhentian bagi Notaris/PPAT bersangkutan. Tindakan pemberhentian ini

---

<sup>57</sup> E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, h.112.

harus dimaknai sebagai bentuk perlindungan hukum atas jabatan Notaris/PPAT bukan pada orang yang menyanggah jabatan tersebut. Perlindungan dimaksud tidak dapat dipisahkan dengan kaidah hukum yang ada.

Kaidah hukum adalah peraturan yang dibuat atau yang ditetapkan secara resmi oleh penguasa masyarakat atau penguasa negara, mengikat setiap orang dan berlakunya dapat dipaksakan oleh aparat penegak hukum atau aparat negara, sehingga berlakunya kaidah hukum dapat dipertahankan. Kaidah hukum ditunjukkan pada sikap lahir manusia atau perbuatan nyata yang dilakukan manusia.<sup>58</sup>

Perlindungan hukum bagi jabatan Notaris/PPAT bukan saja sebuah wacana tetapi merupakan bagian dari latar belakang mengapa UUJN harus dibentuk. Konsiderans huruf a dan b pada UUJN secara jelas dan tegas menyinggung mengenai perlindungan hukum dalam menjalankan jabatan Notaris/PPAT. Hadirnya UUJN mempertegas tentang perlindungan jabatan Notaris/PPAT melalui instrumen hukum. Perlindungan secara hukum atas jabatan Notaris/PPAT karena jabatan ini berpotensi untuk bersengketa secara hukum. Dibutuhkan kehati-hatian dalam melaksanakan tugas dan fungsi Notaris/PPAT sebagai pejabat umum. Mereka yang memakai jasa hukum Notaris/PPAT tidak menutup kemungkinan menghadapi sengketa akibat memanfaatkan akta

---

<sup>58</sup> Beni Ahmad Saebani dan Encup Supriatna, 2017, *Antropologi Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, h.128

Notaris/PPAT untuk perilaku-perilaku yang menyimpangi hukum. Sebagai profesi di sektor jasa hukum maka harus dilandasi oleh itikad baik sebagaimana misalnya profesi advokat. Dimana Advokat pengadilan sebagaimana diatur dalam kode etiknya dalam point mengenai cara bertindak menangani perkara.<sup>59</sup>

Efektifitas terhadap perlindungan hukum atas Notaris/PPAT akan terlihat manakala terjadi sengketa yang melibatkan akta autentik yang dibuatnya. Dalam pemeriksaan di persidangan harus ada batasan bagi seorang Notaris/PPAT untuk berketerangan atas akta yang dihasilkannya, jika tidak maka segi kerahasiaan dari akta tersebut tidak akan berarti lagi. Pasal 66 UUJN telah memberikan perlindungan atas Notaris/PPAT ketika menjadi saksi di pengadilan menyangkut akta yang dibuatnya. Norma tersebut merupakan jaminan atas kerahasiaan akta tersebut manakala Notaris/PPAT menjadi saksi di pengadilan. Dalam kesaksian itu agenda persidangan banyak yang berlangsung terbuka untuk umum. Kesaksian Notaris/PPAT itu berdasarkan apa yang dia lihat, dengar serta alami sendiri.<sup>60</sup>

Suatu proses hukum yang berjalan dimana Notaris/PPAT turut dilibatkan maka kemudian akan memunculkan pertanyaan tentang sejauh mana penerapan hukumnya. Secara hukum jabatan Notaris/PPAT merupakan bagian dari negara yang melayani publik di sektor hukum keperdataan.

---

<sup>59</sup> Sartono dan Bhakti Suryani, 2013, Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Advokat, Dunia Cerdas, Jakarta, h.93

<sup>60</sup> Andi Muhammad Sofyan dan Abd Asis, 2014, Hukum Acara Pidana, Kencana, Jakarta, h.235

Sebagai jabatan umum, dalam menjalankan tugas seorang Notaris/PPAT akan melibatkan lambang negara. Pelaksanaan jabatan ini harus mendapatkan perlindungan hukum agar tidak dijalankan dengan benar agar tidak terjadi penyalahgunaan lambang negara.

### 3. Perlindungan Hukum Notaris/PPAT Dalam Jual Beli

Transaksi jual beli merupakan salah satu dari sekian bentuk perikatan yang ketika diaktakan akan melibatkan Notaris/PPAT. Pola seperti ini potensi besarkan akan menarik Notaris/PPAT dalam sengketa hukum akibat akta Notaris/PPAT menjadi alat buktinya. Hubungan Notaris/PPAT dengan akta jual beli yang autentik begitu kuat sehingga ketika proses persidangan berlangsung maka sang Notaris/PPAT dapat bersaksi atas akta tersebut.

Akta Notaris/PPAT yang bersifat autentik karena memiliki kekuatan pembuktian tertulis bagi pemegangnya. Perlindungan hukum yang diberikan bagi Notaris/PPAT terkait hal ini sesuai Pasal 1868 KUHPdata yakni akta autentik yang dibuat sesuai perundang-undangan melalui kuasa pejabat umum yang berkaitan dengan hal tersebut serta tempat pelaksanaan pembuatan akta. Perlindungan hukum diberikan untuk menjaga harkat dan martabatnya serta pengakuan hak asasi manusia sebagai subyek hukum.<sup>61</sup>

Memungut honorarium atas jasa seorang Notaris/PPAT dalam suatu proses perikatan jual beli bukan sesuatu yang terlarang. Perlindungan hukum atas honorarium tersebut dengan jelas terlihat dalam Pasal 36 ayat (1) UUJN

---

<sup>61</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, h.1-6

yang menyatakan:” Notaris/PPAT berhak menerima honorarium atas jasa hukum yang diberikan sesuai kewenangannya”. Jasa hukum merupakan sebuah prestasi dalam hukum perdata. Ketika Notaris/PPAT telah menyelesaikan kewajibannya membuat akta maka menjadi haknya untuk mendapatkan honorarium dari mereka yang menikmati jasa pembuatan akta tersebut.

Perikatan berupa hubungan jual beli yang melibatkan penjual dan pembeli akan menempatkan Notaris/PPAT pada posisi yang netral. Posisi dimaksud menjadi ideal bagi penjual dan pembeli akan mengikatkan diri dalam sebuah akta yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT. Pemahaman yang demikian juga merupakan salah satu anggapan bahwa akta Notaris/PPAT merupakan alat bukti yang sempurna disamping sifat autentik dari akta tersebut. Karena itu maka Notaris/PPAT juga terikat oleh larangan-larangan di perundang-undangan. Larangan itu bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada masyarakat yang membutuhkan jasa Notaris/PPAT serta mencegah terjadinya persaingan yang tidak sehat antara sesama Notaris/PPAT dalam menjalankan jabatannya.<sup>62</sup>

Urgensi atas kenetralan profesi Notaris/PPAT ini karena akta yang dibuatnya melibatkan dua pihak yang berhadap-hadapan untuk menjanjikan sesuatu dalam jual beli. Kerahasiaan atas akta tersebut juga harus dipegang teguh tanpa ragu. Perlindungan hukum atas kerahasiaan akta ini juga dijamin

---

<sup>62</sup> Santia Dewi dan RM Fauwas Diradja, 2011, *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, h. 13

dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f UUJN-P yang menyatakan:” merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang- undang menentukan lain.” Kerahasiaan itu bukan semata-mata proteksi tetapi juga bagian dari keadilan hukum. Dimana keadilan merupakan nilai penting dalam hukum hanya saja berbeda dengan nilai kepastian hukum yang lebih bersifat umum nilai keadilan ini lebih bersifat personal atau individual dan kasuistik.<sup>63</sup>

Menjaga kenetralan dalam suatu proses jual beli yang melibatkannya merupakan sikap yang menjunjung tinggi martabat dan jabatan Notaris/PPAT. Martabat yang terjaga menjadikan Notaris/PPAT akan terus dipercaya di mata masyarakat. Mengingat profesi ini bergerak di sektor jasa maka kepercayaan masyarakat adalah penting. Sulit rasanya untuk menggunakan jasa seseorang kalau tingkat kepercayaan atas orang dimaksud sangat rendah.

#### **4. Perlindungan Hukum Notaris/PPAT Dalam Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan salah satu obyek yang dapat diaplikasikan dalam akta perjanjian yang diterbitkan Notaris/PPAT. Dalam kepustakaan hukum, tanah dikualifikasikan sebagai benda tidak bergerak. Sehingga ketika terjadi transaksi jual beli tanah memerlukan sebuah akta jual beli karena secara fisik tanah tidak dapat berpindah tempat.

---

<sup>63</sup> Shidarta, 2009, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Cetakan ke 2, Refika Aditama , Bandung, h.23

Kebutuhan akan akta Notaris/PPAT dalam bentuk jual beli tanah karena sifat akta tersebut yang autentik. Mereka yang meragukan akta tersebut dapat menggugatnya di pengadilan karena akta itu harus dilihat apa adanya bukannya melapor ke polisi. Oleh karenanya, profesi Notaris/PPAT harus dijaga keluhurannya. Seiring dengan pertumbuhan dan perkembangan profesi hukum yang mulai memunculkan berbagai penyimpangan profesi itu maka mulailah etika profesi diintrodusir lebih kuat kedalam pendidikan hukum termasuk saat para sarjana hukum mengikuti pelatihan teknis hukum.<sup>64</sup>

Penjual maupun pembeli yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan melibatkan jabatan Notaris/PPAT merupakan tindakan yang dibenarkan oleh hukum. Perlindungan hukum atas jabatan Notaris/PPAT dalam keterlibatannya membuat akta jual beli tanah telah ditegaskan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P dimana dinyatakan bahwa: "...Notaris/PPAT berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan." Dengan penegasan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P tersebut maka dapat dipahami juga bahwa membuat akta jual beli tanah merupakan sebagian dari sejumlah wewenang yang ada pada Notaris/PPAT.

Wewenang secara atributif yang dimiliki Notaris/PPAT berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN-P selain merupakan bentuk perlindungan hukum juga bentuk kepastian hukum bahwa negara telah memberi wewenang

---

<sup>64</sup> Suparman Marzuki, 2017, *Etika Dan Kode Etik Profesi Hukum*, UII Press, Yogyakarta, h.20

tersebut. Kepastian hukum dalam menjalankan tugas dan fungsi bagi seorang pejabat umum akan menimbulkan rasa percaya diri karena tidak ada keraguan atas wewenangnya itu.

Kebutuhan akta jual beli tanah kepada Notaris/PPAT karena para pihak yang menghadap memerlukan adanya kepastian hukum atas hal-hal yang telah disepakati. Kepastian hukum dalam suatu jual beli tanah sangat dibutuhkan untuk menghindari adanya tafsir lain atas hal-hal yang telah disepakati itu. Multi tafsir sendiri menandakan tidak adanya kepastian hukum yang dilandasi oleh aturan hukum. Dipahami juga bahwa hukum merupakan produk politik sehingga setiap produk hukum merupakan kristalisasi pemikiran atau proses politik.<sup>65</sup>

Perlindungan hukum pada diri Notaris/PPAT dalam menjalankan fungsi sebagai pejabat umum dalam transaksi jual beli tanah tidak dapat dihindari. Perlindungan hukum dibutuhkan karena perjanjian para pihak ini meski telah dibuatkan akta berpontensi sengketa diantaranya. Ketika jual beli tanah yang telah diaktakan tersebut terjadi sengketa maka Notaris/PPAT sebagai produsen akta tersebut akan ikut terbawa-bawa dalam sengketa itu.

## **D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Hakim**

### **1. Pengertian Putusan Hakim**

---

<sup>65</sup> I Dewa Gede Atmaja, Suko Wiyono dan Sudarsono, 2015, *Teori Konstitusi dan Konsep Negara Hukum*, Setara, Malang, h.58

Putusan hakim merupakan suatu pernyataan yang disampaikan oleh hakim karena kewenangannya baik secara lisan dan tertulis untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara pada suatu persidangan. Putusan tidak punya kekuatan hukum sebelum diucapkan dalam suatu persidangan oleh hakim.<sup>66</sup>

Putusan hakim yang diucapkan dipersidangan merupakan bentuk transparansi yang akan menimbulkan kepercayaan di masyarakat mengenai putusan tersebut. Persidangan yang terbuka untuk umum membuat persidangan berjalan fair karena tidak ada yang ditutup-tutupi.

Sengketa keperdataan mengenal adanya putusan sela dan putusan akhir. Putusan sela (tussen vonnis) adalah putusan yang dijatuhkan dengan maksud untuk mempermudah penyelesaian perkara dimana putusan akhir atas perkara dimaksud belum dijatuhkan. Pada sisi lain, putusan akhir (eind vonnis) adalah tindakan hakim menjatuhkan putusan sebagai akhir dari penyelesaian sengketa yang ditanganinya. Dari aspek keperdataan, menurut R. Soepomo bahwa peradilan perdata sebagai urusan kedua belah pihak dimana hakim cukup bertindak pasif.<sup>67</sup>

Putusan sela (tussen vonnis) menurut sifatnya terbagi lagi menjadi putusan preparatoir, putusan insidentil serta putusan provisionil. Putusan preparatoir adalah putusan sela sebagai persiapan putusan akhir yang tidak mempengaruhi pokok perkara atau pada putusan akhir. Sedangkan putusan

---

<sup>66</sup> Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, h. 17

<sup>67</sup> R. Soepomo, 1994, *Hukum Acara Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, h. 92

insidentil adalah salah satu jenis putusan sela yang berhubungan dengan kejadian yang dapat menghentikan jalannya peradilan biasa untuk sementara.

Putusan provisional adalah putusan sela yang dijatuhkan terkait adanya tuntutan pokok perkara dimana pada sisi lain diadakan tindakan-tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak. Kepentingan pihak ini jika ditinjau dari aspek hak asasi maka harus dilihat sebagai kebutuhan hukumnya yang harus dijamin oleh negara. Hak asasi manusia merupakan sistem norma internasional yang menuntut dan merupakan standar minimal bagi setiap negara yang telah meratifikasi DUHAM (Deklarasi Universal HAM) dalam sistem hukum masing-masing.<sup>68</sup>

Putusan akhir (*eind vonnis*) menurut sifatnya terdiri dari putusan *declaratoir*, putusan *constitutif* serta putusan *condemnatoir*. Yang dimaksud dengan putusan *declaratoir* adalah putusan yang bersifat menerangkan atau menegaskan suatu keadaan hukum saja. Sedangkan pengertian dari putusan *constitutif* adalah salah satu putusan akhir yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum dan menimbulkan suatu keadaan hukum baru. Putusan *condemnatoir* adalah salah satu putusan akhir yang memiliki sifat menghukum. Berdasarkan Pasal 185 HIR, Pasal 196 R.Gb, serta Pasal 46-48 Rv, dikenal ada jenis putusan hakim yakni putusan sela dan putusan akhir sebagaimana dijelaskan berikut ini:

---

<sup>68</sup> Andrie Irawan, 2021, *Perluasan Pengaturan Makna Anak Guna Melindungi Penyandang Disabilitas Intelektual Korban Kekerasan Seksual*, Kreasi Total Media, Yogyakarta, h.93

### a. Putusan Hakim Sela

Hakim dalam menangani suatu perkara perdata terkadang harus menyelesaikan suatu permasalahan ketika melakukan pemeriksaan suatu perkara perdata. Pada kesempatan ini hakim akan menjatuhkan putusan sela yang sifatnya sementara sebelum menjatuhkan putusan akhir. Maksud penjatuhan dari putusan jenis ini hanyalah untuk memperlancar jalannya persidangan agar tidak berlarut-larut. Putusan sela dijatuhkan berdasarkan Pasal 185 ayat (1) HIR atau Pasal 48 Rv yang diucapkan secara terpisah dengan putusan akhir. Akan tetapi putusan sela tidak dibuat putusan tersendiri tetapi merupakan bagian dari berita acara persidangan. Ketika ada pihak yang berkeinginan terhadap putusan sela tersebut maka hakim cukup memberikan salinan otentik dari berita acara tersebut dengan membayar biayanya.<sup>69</sup>

Menurut teorinya, putusan sela dibedakan menjadi putusan *preparatoir*, putusan *interlocutoir*, putusan *incidenteel*, dan putusan *provisioneel*.

#### 1) Putusan *Preparatoir*

a) Putusan *Preparatoir* adalah putusan sebagai akhir yang tanpa

---

<sup>69</sup> Abdul Kadir Muhammad, 1992, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cetakan ke V, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 165

ada pengaruh terhadap pokok perkara atau putusan akhir. Putusan ini diambil untuk mempersiapkan putusan akhir, misalnya: Putusan yang isinya menolak atau menerima penundaan jalannya persidangan untuk pemeriksaan para saksi.

- b) Putusan yang isinya menolak atau menerima penundaan jalannya persidangan untuk pemeriksaan ahli.
- c) Putusan yang isinya memerintahkan pihak tergugat agar menghadap sendiri di persidangan untuk berketerangan langsung atas peristiwa hukum yang sebenarnya meski telah diwakili oleh kuasa hukumnya.

Persidangan perdata yang dijlakankan pada umumnya, praktek seperti ini jarang terjadi. Proses pemerinsaan dijalankan sebagaimana kebijakan hakim, yakni dengan jalan meperhitungkan pemunduran persidangan oleh hakim tanpa lebih dulu menentukan berbagai tahapannya.<sup>70</sup>

## 2) Putusan *Interlocutoir*

Putusan *Interlocutoir* merupakan bentuk khusus putusan sela yang dapat berisi bermacam-macam perintah yang menyangkut masalah pembuktian, sehingga putusan ini dapat berpengaruh terhadap pokok perkara, atau dengan kata lain

<sup>70</sup> M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, h.231.

putusan ini dapat mempengaruhi putusan akhir.<sup>71</sup> Putusan tersebut diantaranya meliputi:

- a) Putusan yang memerintahkan mendengarkan keterangan ahli, hal ini didasari Pasal 154 HIR. Hakim secara *ex officio* ataupun permintaan salah satu pihak, menganggap perlu mendengarkan keterangan ahli yang kompeten menjelaskan hal yang belum terang tentang masalah yang dipersengketakan.
- b) Putusan yang berisi perintah untuk melaksanakan pemeriksaan setempat, sesuai Pasal 153 HIR. Ketika hakim berpendapat atau atas permintaan salah satu pihak, perlu dilakukan pemeriksaan setempat kemudian selanjutnya pemeriksaan oleh hakim komisaris dan panitera. Tetapi pasal ini dihapus karena saat ini pengadilan negeri hanya terdiri dari seorang hakim.<sup>72</sup> Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 7 Tahun 2001 pemeriksaan setempat ini dilaksanakan oleh hakim atau majelis hakim yang menangani perkara dengan dibantu panitera pengganti.
- c) Putusan yang berisi perintah mengucapkan atau mengangkat sumpah baik sumpah penentu atau sumpah tambahan

---

<sup>71</sup> M. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cetakan I, Rineka Cipta, Jakarta, h.71

<sup>72</sup> *Ibid*,

sebagaimana Pasal 155 HIR dan Pasal 1929 KUHPerdara.

- d) Putusan yang berisi perintah pemanggilan saksi sesuai Pasal 139 HIR, yaitu saksi yang diperlukan penggugat atau tergugat, tetapi tidak dapat dihadirkan sebagaimana Pasal 121 HIR, pihak yang berkepentingan dapat meminta kepada hakim agar saksi tersebut dipanggil secara resmi oleh juru sita.
- e) Putusan dapat juga isisnya memerintahkan pemeriksaan pembukuan perusahaan yang bersengketa dengan akuntan publik yang independen<sup>73</sup>

### 3) Putusan *Incidenteel*

Putusan *Incidenteel* merupakan putusan sela yang memiliki keterkaitan terhadap adanya kejadian atau peristiwa yang dapat menghentikan proses peradilan biasa untuk sementara. Adaon dicontohkan yakni: kematian kuasa salah satu pihak, baik di pihak penggugat ataupun pengugat.

- a) Putusan yang isinya memerintahkan agar pihak penggugat mengadakan jaminan terlebih dulu sebelum dilaksanakan putusan yang serta merta.
- b) Putusan yang isinya membolehkan pihak ketiga turut serta dalam suatu perkara( *Voeging, tusschenkomst, vrijwaring*)

---

<sup>73</sup> Yahya Harahap, Opcit.

dan lain- lain.<sup>74</sup>

#### 4) Putusan *Provisioneel*

Putusan *provisioneel* adalah putusan yang menjawab tuntutan *provisioneel* yaitu permintaan pihak yang bersangkutan agar sementara diadakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. Dengan demikian putusan yang disebabkan oleh adanya hubungan dengan pokok perkara dapat menetapkan suatu tindakan sementara bagi kepentingan salah satu pihak yang berperkara.

Gugatan atau permohonan *provisioneel*, pada dasarnya dapat diajukan dalam gugatan tersendiri dan diajukan bersamaan dengan gugatan pokok. Akan tetapi umumnya diajukan bersamaan sebagai satu kesatuan dalam gugatan pokok. Sebagaimana dipahami bahwa jika tak ada gugatan pokok, dengan sendirinya gugatan *provisioneel* tidak mungkin diajukan. Hal ini dimungkinkan sebab gugatan *provisioneel* merupakan asesoris dari gugatan pokok.

Gugatan *provisioneel* di dalamnya terdapat beberapa syarat formil yang harus dipenuhi diantaranya:

- a) gugatan *provisioneel* harus memuat dasar alasan

---

<sup>74</sup> *Ibid*,h.34

permintaan dimana isinya menguraikan urgensi dan relevansinya

- b) gugatan *provisioneel* harus mendiskripsikan secara jelastindakan sementara apa yang harus diputuskan
- c) gugatan *provisioneel* tidak boleh menyangkut materi pokokperkara.

Sementara dalam proses pemeriksaan perkara, dengan adanya gugatan *provisioneel* ada beberapa tata tertib yang harus dipatuhi oleh hakim dalam menangani perkara di antaranya adalah:

- a) mendahulukan pemeriksaan gugatan *provisioneel*

Atas adanya gugatan *provisioneel* maka Hakim dilarang untuk lebih dahulu melakukan pemeriksaan terhadap pokok perkara tetapi harus lebih dahulu memeriksa terhadap gugatan *provisioneel*.

- b) sistem pemeriksaan gugatan *provisioneel* mempergunakan prosedur singka.

Hal ini sesuai dengan yang ditentukan dalam pasal 283 Rv dimana menghendaki bahwa gugatan *provisioneel* mutlak segera diputuskan bahkan pada prinsipnya harus diperiksa dan diputus pada saat itu juga. Akan tetapi pasal 285 Rv memberi

kemungkinan untuk menunda atau memundurkan pemeriksaan dengan syarat apabila hal itu tidak menimbulkan kerugian yang besar atau kerugian yang tidak dapat memperbaiki

c) hakim harus menjatuhkan putusan *provisioneel* pada hakekatnya secara tersirat pasal 286 Rv. tidak memberi pilihan lain kepada hakim selain daripada harus menjatuhkan putusan atas gugatan *provisioneel* tersebut dan putusan yang dijatuhkan tidak boleh menimbulkan kerugian terhadap pokok perkara. Adapun putusan yang dapat dijatuhkan Hakim antara lain:

(1) menyatakan gugatan provisionil tidak dapat diterima.

Hal ini dapat dikarenakan gugatan provisionil bukan merupakan tindakan sementara tetapi sudah menyangkut materi pokok perkara sehingga dapat dikatakan bahwa gugatan tersebut tidak memenuhi syarat formil yang telah ditentukan oleh undang-undang.

(2) menolak gugatan provisionil

Hal ini dapat terjadi apabila dapat diminta dalam gugatan tidak ada kaitannya dengan pokok perkara atau tidak ada urgensinya sama sekali.

(3) mengabulkan gugatan provisionil.

Adapun alasan yang cukup untuk dapat mengabulkan gugatan provisionil yakni apabila secara objektif dan realistis gugatan provisionil berkaitan erat dengan pokok perkara dan apabila tidak diambil tindakan sementara akan menimbulkan kerugian yang besar

#### **b. Putusan Hakim Akhir**

Putusan akhir adalah suatu pernyataan hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk diucapkan dalam persidangan dan bertujuan untuk mengakhiri atau menyelesaikan perkara atau sengketa antara pihak yang berperkara dan diajukan kepada pengadilan.<sup>75</sup> Menurut sifatnya putusan hakim dapat dibedakan menjadi tiga yakni meliputi:

##### 1) Putusan *Declaratoir*

Putusan *declaratoir* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan amar yang menyatakan atau menegaskan tentang suatu keadaan atau kedudukan yang sah menurut hukum semata-mata.<sup>76</sup> Ada atau tidak ada, tanpa mengakui adanya hak atas suatu prestasi tertentu. Oleh karena itu putusan *declaratoir* murni tidak mempunyai atau memerlukan upaya pemaksa karena sudah mempunyai akibat hukum

<sup>75</sup> H. Zainuddin Mappong, 2010, *Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan Dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata)*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang, h.35

<sup>76</sup> *Ibid*, h.34

tanpa bantuan pihak lawan yang dilakukan untuk melaksanakannya sehingga hanya mempunyai kekuatan mengikat. Sebaliknya, tanpa kekuatan mengikat akan menimbulkan problematika yuridis. Sebagaimana diketahui bahwa problematika yuridis yakni tidak dapat ditentukan”apa hukumnya” secara tepat (*legal indeterminacy*). *Legal indeterminacy* Ini kemungkinan disebabkan oleh berbagai hal, antara lain kekaburan makna (*vagueness*) ke-mendua-artian makna (*ambiguity*), inkonsistensi dan konsep-konsep yang secara mendasar bertentangan atau bersaing yang disebut Gallie sebagai evaluatif openness, atau konsep-konsep yang masih terbuka untuk dievaluasi.<sup>77</sup>

## 2) Putusan *Constitutief*

Putusan *constitutief* adalah putusan yang dijatuhkan oleh Hakim yang amarnya menciptakan suatu keadaan yang baru keadaan hukum yang baru baik yang bersifat meniadakan suatu keadaan hukum maupun yang menimbulkan keadaan hukum baru. Putusan hakim merupakan kebutuhan hukum masyarakat yang sedang bersengketa. Hal ini dipahami karena hukum ada pada setiap masyarakat manusia di manapun juga di muka bumi ini. Bagaimanapun primitifnya dan bagaimanapun modelnya suatu masyarakat pasti mempunyai hukum. Oleh karena itu, keberadaan (eksistensi) hukum sifatnya universal. Hukum tidak

---

<sup>77</sup> Diah Imaningrum Susanti, 2019, *Penafsiran Hukum Teori & Metode*, Sinar Grafika , Jakarta, h.7

bisa dipisahkan dengan masyarakat tetapi mempunyai hubungan timbal balik.<sup>78</sup>

### 3) Putusan *Comdemnatoir*

Putusan *condemnatoir* adalah putusan yang dijatuhkan oleh hakim dengan amar yang bersifat menghukum bentuk hukuman dalam perkara perdata berbeda dengan hukuman dalam perkara pidana dalam perkara perdata bentuk hukumannya berupa kewajiban untuk melaksanakan atau memenuhi prestasi yang dibebankan kepada pihak yang terhukum prestasi yang dimaksud dapat berupa berbuat atau tidak berbuat. Dari putusan yang dilahirkan ini hukum akan dilihat dan dinilai dari sikap hakim sebagai aparatur penegak hukum. Hal ini dikarenakan bahwa ketika hukum dilihat dan dinilai dari sikap (*performance*) aparatur penegak hukum, maka setidaknya akan melahirkan dua sifat penilaian, yakni: *pertama*, ketika perilaku aparatur penegak hukum itu baik, maka hukum akan dipandang dan dinilai baik, sebaliknya jika perilaku aparatur penegak hukum jelek atau buruk maka hukum akan dipandang dan dinilai jelek atau buruk. *Kedua*, jika hukum menguntungkan bagi masyarakat akan dipandang dan dinilai baik dan jika sebaliknya, maka akan dipandang jelek atau

---

<sup>78</sup> Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barakatullah, 2011, *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum studi pemikiran ahli hukum sepanjang zaman*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h.38

buruk. Di sisi lain, jika Apa yang dirasakan, dilihat dan dialami oleh masyarakat adalah paksaan, penindasan, pemerasan, kekerasan oleh aparaturnegara hukum yang berdalih dan berlindung pada hukum, maka kesan yang diterima oleh masyarakat, bahwa hukum adalah alat kekuasaan untuk memaksa, menindas dan memeras masyarakat, bukan sebagai pelindung masyarakat, sedangkan masyarakat sangatlah membutuhkan dan berharap besar terhadap hukum.<sup>79</sup>

## **2. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli**

Sengketa tentang jual beli umumnya berlangsung di ranah perdata karena jual beli secara yuridis merupakan tindakan yang bersifat privat. Hal ini terlihat karena jual beli itu merupakan bentuk perikatan antar pihak. Suatu perikatan sendiri adalah perbuatan perdata yang apabila terjadi sengketa berdasarkan perikatan yang dibangun maka harus diselesaikan menurut hukum keperdataan. Keputusan hakim perdata memang tidak berlaku umum, namun tidak menutup untuk diikuti oleh hakim-hakim berikutnya.<sup>80</sup>

Transaksi jual beli yang menimbulkan sengketa hukum di pengadilan memerlukan adanya putusan hakim. Putusan hakim dibutuhkan

<sup>79</sup> Sudjjono, 2017, *Hukum Antara Sollen Dan Sein (Dalam Perspektif Praktek Hukum di Indonesia)*, LaksBang PRESSindo, Surabaya. h.4

<sup>80</sup> Enrico Simanjuntak, 2018, *Perdebatan Hukum Administrasi Sebuah Kontemplasi Artikel Hukum Administrasi*, Gramata Publishing, Jakarta, h. 41

karena selain karena wewenangnya juga disebabkan posisinya yang netral tidak memihak. Posisi hakim yang dianggap netral diharapkan akan dihormati para pihak ketika putusan dijatuhkan sebagai bentuk diakhirinya sengketa.

Sengketa jual beli timbul karena pihak penjual dan pembeli terlibat perselisihan pendapat pada suatu peristiwa jual beli yang melibatkan mereka. Putusan hakim dalam sengketa jual beli karena perkara itu diajukan kepadanya dan tidak dapat menolak dengan alasan tidak ada hukum yang mengaturnya. Profesi hakim berfungsi untuk memutus suatu sengketa di pengadilan, termasuk sengketa jual beli. Namun berbagai faktor di luar undang-undang akan mempengaruhi pandangan hakim.<sup>81</sup>

Salah satu faktor penyebab terjadinya sengketa jual beli yang berlangsung di pengadilan karena adanya pembatalan jual beli secara sepihak. Pembatalan tersebut kemudian dirasakan merugikan pihak lainnya sehingga terjadi perselisihan pendapat atas pembatalan jual beli yang sepihak itu. Perselisihan pendapat yang berlanjut tanpa dapat diselesaikan dengan musyawarah kemudian diselesaikan melalui proses hukum yang membutuhkan putusan hakim. Namun perilaku oknum juga menentukan tingkat kepercayaan terhadap putusan hakim, dalam arti moralitas. Karena dipahami bahwa dewasa ini tantangan yang dihadapi oleh ajaran-ajaran moral makin kompleks indoktrinasi dalam ajaran ajaran moral akan sering

---

<sup>81</sup> L.J. Van Apeldorn, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke 34, Pradnya Paramita, Jakarta, h.385

dipertanyakan jika tidak lagi mampu memberikan orientasi yang jelas bagi.<sup>82</sup>

Sengketa jual beli yang diputuskan hakim dalam suatu proses pengadilan merupakan jalan yang ditempuh untuk para pihak memperoleh keadilan. Jalan peradilan ditempuh umumnya ketika upaya musyawarah yang ditempuh tidak memuaskan. Keputusan hakim yang dijatuhkan nantinya diharapkan menjadi solusi yang mengakhiri sengketa jual beli yang terjadi.

### **3. Putusan Hakim Dalam Sengketa Jual Beli Tanah**

Jual beli tanah merupakan peristiwa hukum terjadi akibat adanya transaksi yang melibatkan penjual dan pembeli dimana tanah sebagai obyeknya. Hubungan jual beli antara penjual dan pembeli secara hukum digolongkan sebagai perikatan setelah harga disepakati dan penjual akan menyerahkan hak atas tanahnya kepada pembeli.

Hubungan perikatan antara penjual dan pembeli tanah tidak selamanya berjalan tanpa ada sengketa. Adakalanya berlangsung perbedaan pendapat masing-masing atas transaksi tanah tersebut. Ketika sengketa penjual-pembeli itu diselesaikan secara hukum maka keterlibatan hakim dalam proses peradilanannya tidak dapat dihindari. Peradilan atas sengketa jual beli tanah sama halnya dengan sengketa-sengketa lainnya yang dituntaskan secara hukum, diakhiri oleh putusan hakim karena hakim yang

---

<sup>82</sup> Sidharta. Opcit.,h. 74

memimpin sidang di pengadilan itu.<sup>83</sup>

Putusan hakim atas sengketa jual beli tanah dalam proses penyelesaiannya didasari atas adanya pertimbangan-pertimbangan hukum yang cukup. Pertimbangan hukum yang dipakai oleh hakim merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pemeriksaan sengketa jual beli tanah itu sendiri. Pertimbangan hakim sebelum menjatuhkan putusan akan berpegang pada fakta hukum yang kuat termuat dalam pertimbangan putusan itu sendiri. Namun dipahami juga bahwa untuk memberikan putusan dalam perkara perdata hendaknya para pihak diberi kesempatan didengar pendapatnya.<sup>84</sup>

Pertimbangan putusan hakim pada suatu sengketa jual beli tanah diperoleh dari berbagai pendapat yang ditemui selama sidang terdahulu berlangsung. Pihak penjual dan pembeli tanah yang terlibat persengketaan di pengadilan mengemukakan dalil-dalil mereka yang pada akhirnya menjadi bahan pertimbangan hakim sebelum menjatuhkan putusannya. Dimana putusan pengadilan yang ada di berbagai tingkatan dapat dilakukan upaya hukum, apakah itu *Verzet* (perlawanan), *Banding*, *Kasasi* hingga peninjauan kembali.<sup>85</sup>

Putusan hakim dalam sengketa jual beli tanah tidak semata-mata

---

<sup>83</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu Hukum*, Cetakan ke VII, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 192

<sup>84</sup> Abdoel Djamali, 2010, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h. 198

<sup>85</sup> Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, h. 250

menguntungkan pihak penjual atau pembeli yang bersengketa. Hakim dalam memutuskan tidak berpedangan atas siapa yang bersengketa tetapi berdasarkan alat bukti yang tersedia telah bekesesuaian dengan dalil-dalil yang pihak dimenangkan. Dipahami kemudian bahwa putusan hakim dijatuhkan karena memang fakta hukumnya bukan karena subyektifitas hakim.

### E. Sengketa Jual Beli Dalam Perspektif Islam

Perbuatan tukar menukar barang dengan barang atau uang dengan barang merupakan jual beli yang lazim kita temui. Dalam Islam jual beli dianggap benar jika rukun beserta syaratnya telah terpenuhi. Hal ini tidak luput dari kondisi manusia sebagai makhluk sosial yang memang membutuhkan orang lain dalam memenuhi kebutuhan hidupnya.<sup>86</sup>

Transaksi dalam jual beli memerlukan kejujuran sehingga tidak ada pihak yang dirugikan. Curang dalam berjual beli merupakan perbuatan yang batil yang sudah barang tentu dibenci oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala karena memakan harta dengan melalui jalan yang batil merupakan perbuatan terlarang :

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

“Dan janganlah kamu makan harta diantara kamu dengan jalan yang batil.” (QS Al Baqarah/2:188)

Pelarangan atas perilaku curang dalam jual beli memang sepatutnya ditaati. Menghindari curang dalam jual beli karena perbuatan tidak jujur tidak adil sehingga merugikan. Akibat kerugian dalam jual beli yang dialami maka sengketa

<sup>86</sup> Rachmat Sayfei, 2001, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung h. 75

jual belipun terjadi. Kekhawatiran dalam jual beli seperti halnya jual beli tanah terkadang menimbulkan keraguan. Jual beli tanah dengan menggunakan cel/Bilyet Giro merupakan model transaksi non tunai sehingga pembayaran sedikit rumit. Jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran lebih rumit karena tidak tuntas seperti jual beli menggunakan uang cash. Hal inilah peran Notaris/PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibutuhkan untuk merumuskan bagaimana perjanjian jual beli tanah menggunakan cek/bilyet giro sebagai alat pembayaran.<sup>87</sup> Kekeliruan dalam perumusan itu tentu berpotensi menimbulkan sengketa jual beli.

Sengketa dalam jual beli menggambarkan adanya pertentangan. salah satunya akibat adanya wanprestasi diantara pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam jual beli tersebut baik secara non tunai atau tunai. yang dimaksud tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai.<sup>88</sup> Wanprestasi dalam jual beli menimbulkan sengketa karena tidak terpenuhinya kewajiban atau terpenuhi sebagian sehingga ada pihak dirugikan.<sup>89</sup> Dengan pemahaman tersebut maka untuk menghindari sengketa dalam jual beli maka selain dibutuhkan adanya kejujuran juga memerlukan kehati-hatian agar tidak ada pihak yang dirugikan.

---

<sup>87</sup> Khudhori, S., & Ma'ruf, U. (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*, 5(1), 17-24.

<sup>88</sup> Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kita Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung h.6

<sup>89</sup> Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.12

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Analisis Hukum Kedudukan Notaris/PPAT dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.**

Kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl akan sulit dianalisis tanpa memahami duduk perkaranya. Dengan memahami duduk perkara diketahui kedudukan hukum para pihak serta berdasarkan duduk perkaranya akan diketahui keterlibatan Notaris/PPAT dalam perkara tersebut. Tanpa memahami duduk perkaranya secara keseluruhan maka akan salah memahami kedudukan Notaris/PPAT dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., di dalamnya memuat alasan gugatan yang merupakan esensi gugatan berisikan hubungan hukum penggugat dengan obyek yang dipersengketakan. Berdasarkan alasan gugatan tersebut akan diketahui duduk perkara dimaksud. Dengan demikian menjadi relevan untuk mengetengah keseluruhan alasan gugatan penggugat untuk selanjutnya dilakukan analisis . mengenai kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu sebagaimana perkara tersebut. Adapun alasan gugatan penggugat dalam Putusan

Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl secara  
secara deskriptif diuraikan sebagai berikut:

“Hari Selasa tanggal 29 September 2015 dilakukan Perjanjian untuk melangsungkan Perjanjian untuk melangsungkan Jual-beli atau biasa di sebut Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 antara Klien kami dengan Tergugat yang Aktanya di buat oleh Notaris/PPAT berkedudukan di Bengkulu atas nama RIZFITRIANI ALAMSYAH, SH selaku Turut Tergugat. Adapun isi Perjanjian Jual - Beli tersebut adalah Pengugat menjual sebidang tanah Hak Milik dengan Sertifikat Nomor 03/D.B dengan gambar situasi tanah tertanggal 06-07-1979 Nomor 151/PT/BU/1979 yang dulunya terletak di Kelurahan Dusun Besar, Kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara, sekarang menjadi Timur Indah Kecamatan Singgaran Pati Kota Bengkulu seluas 18.100 M2 (Delapan belas ribu seratus meter persegi) tercatat atas Nama JHON TANDOEKALLO (ALM). Mantan suami Pengugat. Selanjutnya, harga yang di sepakati dalam perjanjian jual beli tersebut adalah sebesar Rp.392.000.000 (tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah), dengan Uang muka Rp.104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah), dan Angsuran kedua sebesar Rp.40.000.000 (Empat puluh juta rupiah) sehingga total uang yang sudah di terima oleh Pengugat adalah sebesar RP.144.500.000 (seratus empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah). Adapun sisa pembayaran sebesar Rp.247.500.000 (dua ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual-Beli akan di bayarkan/di lunasi Tergugat selambat lambatnya pada tanggal 30-04- 2016 ( tiga puluh April dua ribu enam belas).

Akta Jual-Beli tersebut di dalamnya menyatakan bahwa bila Tergugat lalai, maka Tergugat akan membayar denda sebesar Rp.500.000 (Lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan. Setelah dilaksanakannya perjanjian Jual Beli, Sertifikat tanah atas nama Pengugat di pegang oleh Notaris/PPAT RIZFITRIANI ALAMSYAH SARJANA HUKUM / Turut Tergugat.

Sebelum Gugatan ini di daftarkan di Pengadilan Negeri Bengkulu, Pengugat dan kuasa hukumnya sudah meminta kepada Tergugat untuk menyelesaikan kewajibannya. Hingga Gugatan ini di daftarkan, Tergugat tidak pernah ada etikat baik untuk melaksanakan kewajibannya dan atau melunasi sisa pembayaran. Penggugat bersama kuasanya juga sudah meminta Notaris/PPAT/Turut Tergugat yang memegang Sertifikat tanah milik Pengugat untuk di kembalikan

kepada Pengugat, tetapi Notaris/PPAT/Turut Tergugat tidak bersedia mengembalikan dengan alasan dia akan memberikan kepada Pengugat bila sudah ada keputusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT RIZFITRIANI ALAMSYAH,SH/Turut Tergugat untuk memberikan kepada Pengugat. Atas dasar tindakan wanprestasi yang dilakukan Tegugat, Pengugat mengalami kerugian baik Material maupun Inmaterial.”

Mencermati alasan yang dikemukakan Pengugat sebagaimana telah diuraikan diatas terlihat secara tegas menempatkan kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Lamsyah,S.H., dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl adalah sebagai Turut Tergugat. Hal ini termuat dalam alasan penggugat yang menyatakan: “pada hari Selasa tanggal 29 September 2015 dilakukan Perjanjian untuk melangsungkan perjanjian jual-beli atau biasa di sebut Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 antara Penggugat dengan Tergugat yang aktanya di buat oleh Notaris/PPAT berkedudukan di Bengkulu atas nama Rizfitriani Alamsyah, SH selaku Turut Tergugat.”

Alasan gugatan Penggugat yang menyatakan akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 antara Penggugat Tergugat diterbitkan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH. sehingga dalam perkara itu berstatus sebagai Turut Tergugat. Terbitnya akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 menimbulkan adanya hubungan hukum antara Tergugat dengan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH. Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 memuat obyek sengketa berupa sebidang tanah Hak Milik dengan Sertifikat Nomor 03/D.B dengan gambar situasi tanah tertanggal 06-07- 1979 Nomor 151/PT/BU/1979 yang dulunya

terletak di Kelurahan Dusun Besar, Kecamatan Talang IV, Kabupaten Bengkulu Utara., yang sejak sebelum akte tersebut diterbitkan merupakan hak dari Penggugat.

Analisa hukum berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch menunjukkan bahwa kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH., dengan status Turut Tergugat sebagaimana isi gugatan Penggugat, secara teoritis selaras dengan teori kepastian hukum. Meniadakan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH., dalam sengketa antara tergugat dengan penggugat maka tidak sesuai dengan faktanya. Keberadaan akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75, secara jelas menandakan adanya peran Notaris/PPAT dalam sengketa hukum Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., tersebut. Dengan menempatkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat telah selaras dengan kepastian hukum karena sesuai proporsinya. Pada sisi lain, karena telah sesuai proporsinya maka kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH., sebagai Turut Tergugat, harus dipandang sebagai bentuk perlindungan hukum karena negara telah melakukan sesuatu dengan memberlakukan hukum negara secara eksklusif dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang.

Wanprestasi Tergugat sebagaimana yang diperjanjikan dalam akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 tidak dapat dipisahkan dengan turut tergugat sehingga harus menjadi pihak sebagaimana dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl itu. Tanpa

melibatkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH. dalam isi gugatan penggugat maka perkara itu menjadi kurang pihak atau *plurium litis consortium*.

Kurang pihak atau *plurium litis consortium* dalam sengketa hukum menandakan tidak adanya kepastian hukum. Jika dianalisa secara hukum sebagaimana teori yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch bahwa hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum sebagian diantaranya yakni hukum didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan. Selain itu, kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan. Fakta yang terungkap berdasarkan uraian diatas menunjukkan fakta yang tidak sesuai dengan teori kepastian hukum Gustav Radbruch karena kurang pihak atau *plurium litis consortium* tidak sesuai dengan hukum acara perdata. Kondisi yang demikian menunjukkan fakta tida dirumuskan dengan jelas sehingga terjadi kekeliruan atas pemaknaan atas Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, SH., sebagai turut tergugat.

Suatu sengketa hukum memerlukan subyek hukum yang lengkap untuk penyelesaiannya. Subyek hukum yang tidak lengkap membuat penyelesaian sengketa itu tidak sempurna sehingga akan melahirkan putusan yang cacat hukum. Putusan yang cacat hukum tentu akan dihindari oleh setiap hakim. Menghindari adanya putusan yang cacat hukum maka hakim mengeluarkan putusan sela dengan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Lahirnya putusan sela tersebut merupakan kepastian hukum tersendiri dalam

menyikapi suatu gugatan yang tidak sempurna sebagaimana hukum acara yang berlaku.

Putusan sela yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Penggugat pada sisi lain. Menurut teori perlindungan hukum yang diketengahkan oleh Philipus M. Hadjon bahwa putusan hakim atas 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl itu yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima menunjukkan suatu perlindungan hukum. Sebagai suatu putusan pengadilan menurut teori Philipus M. Hadjon tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum represif karena perlindungan hukum represif ditujukan bagi penyelesaian sengketa. Pada perlindungan hukum dalam pengadilan umum serta pengadilan administratif di Indonesia dikualifikasikan dalam perlindungan hukum represif. Pada sisi lain, putusan sela oleh hakim tidak akan menghapus perkara pokoknya. Hak penggugat untuk menggugat kembali dengan pokok perkara (substansi) yang sama bukan merupakan hal yang dilarang meskipun telah ada putusan sela sebelumnya.

Isi gugatan dalam suatu sengketa keperdataan yang kurang pihak atau *plurium litis consortium*, konsekuensi hukumnya menimbulkan cacat formil bagi gugatan itu sendiri. Pihak sebagai subyek hukum sudah seharusnya dicantumkan secara lengkap dalam suatu sengketa perdata. Kekurangan atas pihak dalam suatu sengketa adalah kesalahan meskipun dari aspek formil semata tetapi hal ini secara hukum menandakan bahwa ada kesalahan pada

subyek hukumnya. Kesalahan pada subyek hukum gugatan berakibat *error in persona* bagi gugatan itu sendiri. Gugatan yang *error in persona* merupakan bentuk gugatan cacat formil yang memerlukan perbaikan agar gugatan tersebut menjadi layak dipersengketakan secara litigasi

Kepastian hukum gugatan yang didalamnya mengandung *error in persona* adalah mengeluarkan putusan hukum untuk mengakhiri cacat fomil pada gugatan. Hakim harus menghentikan jalannya proses pemeriksaan perkara yang jika diteruskan akan membuat putusan atas pokok perkara memilikii cacat formil juga. Sebagai solusi hukum gugatan *error in persona* harus dinyatakan tidak dapat diterima agar nantinya memberi kesempatan pada penggugat memulai dengan gugatan baru dengan menyempurkan kembali subyek hukum gugatannya. Pada aspek perlindungan hukumnya, gugatan *error in persona* memerlukan penyelesaian secara proporsional. Perlindungan hukum secara proporsional itu menyangkut penggugat dan tergugat itu sendiri. Mengingat gugatan tersebut merupakan sengketa hukum maka perlindungan hukum bagi para pihak itu harus sesuai norma hukum yang berlaku. Yang sesuai norma hukum akan mendapatkan perlindungan hukum, yang tidak sesuai maka akan mendapatkan sanksi hukumnya.

Alasan penggugat sebagaimana isi gugatan penggugat di dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., secara jelas menyatakan bahwa sertifikat tanah milik penggugat dipegang atau dikuasai oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,

S.H., selaku Turut Tergugat. Bahwa dasar penguasaan itu tidak serta merta dilakukan turut tergugat. Penguasaan itu harus dimaknai akibat kesepakatan antara penggugat dan tergugat yang mengikatkan diri pada Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang diterbitkan Turut Tergugat. Seharusnya sejak perjanjian itu disepakati di depan Turut Tergugat, penggugat mengajukan keberatan dikuasai oleh Turut Tergugat tetapi tidak dilakukan penggugat. Tanpa adanya keberatan dari penggugat itu maka penggugat telah menyetujui sertifikat itu telah dipegang oleh Turut Tergugat.

Sertipikat tanah milik penggugat yang dipegang oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai Turut Tergugat merupakan bagian dari perjanjian jual beli tanah antara penggugat dan tergugat. Jika ditinjau dari asas kepastian hukum maka sertipikat tanah milik penggugat yang dipegang oleh turut tergugat adalah tepat. Tergugat akan merasa terlindungi karena telah mengeluarkan uang muka dan angsuran dalam jual beli tanah tersebut. Sertipikat tanah milik penggugat yang dipegang oleh Turut Tergugat itu akan melindungi Tergugat jika dikemudian hari terjadi sengketa dengan penggugat. Dalam asas kepastian hukum secara teoritis tergugat akan menjadi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang dari penggugat atas uang muka dan angsuran yang telah dikeluarkan oleh Tergugat.

Penguasaan oleh Turut Tergugat jikat ditinjau dari sisi Tergugat maka harus dipahami sebagai jaminan atas uang muka Rp.104.500.000 (seratus empat juta lima ratus ribu rupiah), dan Angsuran kedua sebesar Rp. 40.000.000

(Empat puluh juta rupiah) sehingga total uang yang sudah di terima oleh Pengugat RP.144.500.000 (seratus empat puluh empat juta lima ratus ribu rupiah), sesuai angka 3 isi alasan gugatan sebagaimana telah diuraikan diatas. Namun perjanjian jual beli tanah yang terjadi belum dikatakan selesai jika Tergugat belum melunasi sepenuhnya harga tanah yang disepakati yakni senilai Rp.392.000.000 (tiga ratus sembilan puluh dua juta rupiah). Sisa pembayaran sebesar Rp.247.500.000 (dua ratus empat puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual– Beli akan di bayarkan/di lunasi Tergugat selambat lambatnya pada tanggal 30-04-2016 ( tiga puluh April dua ribu enam belas) sesuai angka 4 alasan gugatan Penggugat. Faktanya penggugat tidak melunasi sama sekali kewajibannya tersebut. Sertifikat tanah atas nama penggugat dipegang oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sudah seharusnya di kembalikan kepada Penggugat mengingat tindakan Tergugat sudah tidak sesuai lagi dengan isi Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75.

Tindakan Turut Tergugat tidak mau menyerahkan sertifikat yang dikuasainya kepada Penggugat dengan alasan akan menyerahkan jika sudah ada keputusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT untuk memberikan kepada Pengugat merupakan alasan yang tepat. Penolakan penyerahan sertifikat kepada penggugat harus dipahami sebagai tindakan kehati-hatian seorang Notaris/PPAT. Sertifikat tanah atas nama pengugat dipegang oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. bukan tindakan sepihak tetapi atas persetujuan antara penggugat dan tergugat. Sebaliknya juga memerlukan

persetujuan yang sama antara Penggugat dan Tergugat jika ingin melepaskan sertifikat penggugat dari penguasaan Notaris/PPAT. Merupakan tindakan yang tepat jika secara sepihak Penggugat meminta sertifikatnya dari tangan Notaris/PPAT dengan melalui putusan dari pengadilan. Putusan pengadilan yang berkekuatan tetap (*inkracht van gewijsde*) nantinya yang memerintahkan Notaris/PPAT menyerahkan kepada Penggugat secara teoritis merupakan bentuk kepastian hukum. Status Notaris/PPAT sebagai turut tergugat dalam sengketa tersebut harus tunduk kepada putusan hakim yang memerintahkan agar menyerahkan sertipikat kepada Penggugat selaku pemiliknya yang sah. Putusan hakim yang memerintahkan agar menyerahkan sertipikat kepada Penggugat merupakan bentuk perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT untuk menghindari gugatan hukum. Penyerahan kepada penggugat adalah tindakan yang sah secara hukum karena berdasarkan putusan pengadilan.

Mencermati aspek formil alasan gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang tertuang dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., menarik dianalisis. Kesalahan penulisan nama atau gelar pada naskah hukum seperti halnya gugatan Penggugat memiliki akibat hukum. Sebagaimana alasan penggugat yang tercantum di angka 6 menyatakan: “Bahwa setelah dilaksanakannya perjanjian Jual Beli, Sertifikat tanah atas nama Pengugat di pegang oleh Notaris/PPAT RIZFITRIANI ALAMSYAH SARJANA HUKUM / Turut Tergugat.”

Penulisan nama Notaris/PPAT RIZFITRIANI ALAMSYAH SARJANA HUKUM secara lengkap dalam gugatan Penggugat ternyata tidak sama dengan alasan-alasan gugatan yang diuraikan. Gelar sarjana Notaris/PPAT RIZFITRIANI ALAMSYAH SARJANA HUKUM yang disebut secara lengkap pada alasan gugatan pada angka 6 ternyata tidak berkesesuaian dengan alasan penggugat di angka 1 dan angka 9 yang hanya disingkat RIZFITRIANI ALAMSYAH S.H.

Penyebutan nama gelar yang inkonsisten tersebut tentu menimbulkan pengertian yang berbeda antara masing-masing alasan yang dikemukakan dalam isi gugatan tersebut. Orang dapat memaknai secara hukum bahwa RIZFITRIANI ALAMSYAH SARJANA HUKUM dan RIZFITRIANI ALAMSYAH S.H., secara formil adalah orang yang berbeda. Mengingat Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., merupakan hasil sengketa keperdataan dimana secara prinsip sengketa perdata mencari kebenaran formil bukan kebenaran materiil.

Penyebutan nama gelar yang inkonsisten sebagaimana telah diuraikan diatas memiliki konsekuensi hukum. Artinya, secara formil gugatan penggugat menimbulkan multi tafsir karena Notaris/PPAT turut tergugat sebagai salah satu subyek hukumnya tidak jelas. Subyek hukum yang kurang jelas berakibat surat gugatan yang tidak jelas atau *obscuur libel*. Konsekuensi dari gugatan yang tidak jelas atau *obscuur libel* adalah hakim yang memeriksa dan mengadili suatu perkara tentu akan memutuskan perkara itu dengan menyatakan gugatan tidak

dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO).

Putusan hakim yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau NO merupakan bentuk kepastian hukum yang sesuai dengan hukum positif yaitu undang-undang serta didasarkan pada fakta-fakta atau hukum yang ditetapkan yang dikemukakan Gustav Radbruch sebagai bagian untuk mengakhiri sengketa. Kepastian hukum yang didapat dari proses hukum tersebut karena aspek formal dari gugatan tidak memenuhi syarat untuk dilanjutkan pada pemeriksaan materiil. Putusan dari segi formal itu telah mengakhiri perselisihan pendapat secara formal atas format gugatan. Artinya, aspek formal gugatan telah memiliki kepastian hukum. Akhir perselisihan pendapat secara formal atas format gugatan juga memiliki aspek perlindungan hukum yaitu bentuk perlindungan hukum represif ditujukan bagi penyelesaian sengketa menurut Philipus M. Hadjon. Gugatan yang cacat formil yang diabaikan maka putusan atas gugatan secara materiil atau perkara pokoknya juga mengalami cacat formil. Hal ini terjadi karena aspek formil dan materiil suatu surat gugatan harus terpenuhi agar memiliki kekuatan hukum sehingga tidak ada keraguan bagi hakim untuk mengabulkan tuntutan hukum yang diajukan penggugat kepada tergugat.

Gugat menggugat dalam suatu proses persidangan memerlukan subyek hukum yang memiliki peran dalam suatu sengketa perdata. Kedudukan hukum seorang Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat pada Putusan Nomor: 11/ PDT /2019/PT BGLjo. Putusan Nomor: 29/

Pdt.G/ 2018/P N.Bgl., merupakan bagian tersendiri pada analisis penelitian tesis ini.

Penggugat dalam isi gugatannya menempatkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat sebagai bagian dari sengketa dengan Tergugat pada Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.,tersebut. Sebagai bagian dari pihak yang digugat, kedudukan hukum Turut Tergugat dari segi pencitraan di masyarakat kurang menguntungkan. Notaris/PPAT yang merupakan jabatan yang secara profesional bergerak di sektor jasa hukum maka kepercayaan masyarakat adalah sangat penting. Hilangnya kepercayaan masyarakat tentu akan mengurangi minat untuk memakai jasa Notaris/PPAT.

Kedudukan hukum sebagai Turut Tergugat dalam gugat menggugat secara perdata sebenarnya dibutuhkan sebagai pelengkap gugatan semata. Artinya, turut tergugat cukup menghadiri jalannya persidangan karena sebenarnya yang paling berkepentingan atas proses persidangan yakni Penggugat dan Tergugat. Selain terkait dengan prinsip *plurium litis consortium*, kedudukan hukum sebagai Turut Tergugat maka akan terikat dengan putusan hakim yang menyidangkan perkara penggugat dan tergugat. Kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat mengharuskan untuk mematuhi segala isi Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.,tersebut.

Analisis yang menyangkut empat hal sehubungan dengan kedudukan

Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, sebagaimana telah diuraikan diatas menunjukkan bahwa alasan menjadikan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat karena menyangkut Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang diterbitkannya serta sertifikat penggugat dipegang oleh Notaris/PPAT tersebut, baru akan diserahkan kepada pemiliknya kalau ada perintah berdasarkan putusan pengadilan. Penulisan nama yang inkonsisten pada alasan gugatan membuat Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai salah satu subyek hukum di perkara itu menjadi kabus (*obscuur libel*). Kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat membuatnya harus memenuhi segala putusan hakim sehubungan perkara dimaksud.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka diketahui bahwa alasan yang menjadikan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat disebabkan Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang diterbitkannya, serta sertifikat penggugat dipegang oleh Notaris/PPAT tersebut, baru akan diserahkan kalau ada perintah berdasarkan putusan pengadilan, penulisan nama yang inkonsisten pada alasan gugatan membuat Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai salah satu subyek hukum di perkara itu menjadi kabur (*obscuur libel*). Kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat hanya membuatnya harus memenuhi segala hasil putusan hakim sehubungan perkara dimaksud.

**B. Analisis Hukum Kedudukan Notaris/PPAT dalam Sengketa Jual Beli Tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl**

Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, harus ditinjau menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT, selanjutnya disebut UUJN jo. UUJN-P. Dua instrumen hukum ini merupakan landasan hukum bagi Notaris/PPAT untuk menjalankan profesinya sehari-hari. Sebagaimana diketahui bahwa dalam putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, bahwa Rizfitriani Alamsyah, S.H. yang terlibat dalam sengketa jual beli tanah tersebut bukanlah sebagai pribadi.

Notaris/PPAT dalam menjalankan kewenangannya harus sesuai dengan UUJN jo. UUJN-P. Berdasarkan wewenang secara atribusi tersebut menunjukkan salah satu perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT. Permasalahan hukum kemudian terjadi setelah perjanjian jual-beli Nomor : 75 yang diterbitkan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. dan penggugat menariknya menjadi pihak Turut Tergugat dalam sengketa yang telah diputuskan berdasarkan putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.

Perlindungan hukum yang tersedia pada UUJN jo. UUJN-P. terhadap Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai Turut Tergugat, dapat

dianalisis melalui akta perjanjian jual-beli Nomor : 75 telah memenuhi syarat formil maupun materil. Jika telah memenuhi syarat formil dan materil maka telah sesuai yang diperintahkan Pasal 15 ayat (1) yaitu:

“Notaris/PPAT 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.”

Ketentuan Pasal 15 ayat(1) tersebut diatas dari sisi kepastian hukum merupakan bagian dari pedoman-pedoman obyektif yang harus dipatuhi. Kepatuhan secara bersama menandakan bahwa hukum berlaku sama terhadap orang satu dengan lainnya. Karena bukan hal yang ambigu akibat hukum yang berlaku sama maka ini menandakan kepastian hukum. Sedangkan dari aspek perlindungan hukumnya, Pasal 15 ayat(1) tersebut diatas merupakan bentuk dari hadir sebuah negara hukum dimana semua warga negara mendapatkan perlindungan hukum. Norma tersebut mengharuskan pembuatan akta autentik harus orang yang memiliki kompetensi sehingga produk akta yang dihasilkan sesuai standar yang diharapkan. Masyarakat yang memakai jasa Notaris/PPAT mendapat perlindungan hukum karena professional.

Dalam naskah Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl., tidak ditemukan adanya sanggahan atau

keberatan para pihak baik tergugat atau penggugat setelah terbitnya Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75. Tanpa adanya keberatan atau sanggahan para pihak tersebut menandakan Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75., masih memiliki kekuatan hukum baik formil maupun materiil. Dengan demikian maka penerbitan Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75. oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat telah sesuai Pasal 15 ayat (1) UUJN-P. Konsekuensinya maka keberadaan Pasal 15 ayat(1) tersebut akan memberikan perlindungan hukum atas kompetensi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., karena tidak adanya perbuatan melawan hukum.

Alasan penggugat (*posita/fundamentum petendi*) yang tercantum pada angka 9 menyatakan:

“Bahwa Penggugat bersama kuasanya juga sudah meminta Notaris/PPAT/Turut Tergugat yang memegang Sertifikat tanah milik Pengugat untuk di kembalikan kepada Pengugat, tetapi Notaris/PPAT/Turut Tergugat tidak bersedia mengembalikan dengan alasan dia akan memberikan kepada Pengugat bila sudah ada keputusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH/Turut Tergugat untuk memberikan kepada Pengugat.”

Alasan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. yang tidak mau memberikan sertifikat sebagaimana diuraikan diatas harus dipandang sebagai kewajiban Notaris/PPAT untuk tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum sebagaimana ketentuan Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P yang menyatakan:

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT wajib

bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak terkait dalam perbuatan hukum”

Notaris/PPAT/Turut Tergugat yang memegang Sertifikat tanah milik Pengugat bukanlah tindakan sepihak tetapi atas kesepakatan penggugat dan tergugat sebelum terjadi sengketa hukum. Permintaan secara sepihak oleh penggugat tanpa kesepakatan tergugat tentu sulit dipenuhi Notaris/PPAT untuk menghindari keberpihakan mengingat telah terjadi sengketa. Sertifikat dipegang Notaris/PPAT karena dilatarbelakangi kesepakatan sehingga penolakan permintaan penggugat itu dalam rangka menjaga kepentingan Tergugat sebagai pihak terkait dalam proses penerbitan Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 sebagai suatu perbuatan hukum.

Bentuk kepatuhan Notaris/PPAT pada Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P tersebut diatas untuk menghindari sengketa hukum dengan tergugat yang merasa dirugikan jika Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 diserahkan kepada penggugat. Sebaliknya keberadaan Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P adalah bentuk perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT atas tindakannya menolak permintaan penggugat. Perilaku Notaris/PPAT tersebut menandakan hadirnya kepastian hukum karena tingkah laku manusia baik secara sendiri ataupun kolektif menjadi tunduk dan terikat sebagai apa yang telah ditentukan hukum.

Berdasarkan uraian diatas maka penolakan penyerahan sertifikat penggugat oleh Notaris/PPAT menandakan telah menjalankan jabatannya sesuai peraturan perundang-undangan. Tidak ada alasan bagi Notaris/PPAT

untuk menyerahkan sertifikat yang dikuasainya berdasarkan kesepakatan penggugat dan tergugat sewaktu Akta Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 diterbitkan. Karena telah menjalankan jabatannya seperti itu maka tindakan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., mendapat perlindungan hukum sebagaimana Pasal 16 ayat(1) huruf e UUJN-P., yang menyatakan

“Dalam menjalankan jabatannya, Notaris/PPAT wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.”

Segala hal yang telah diuraikan diatas menunjukkan jika perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan putusan nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, dapat direalisasikan berdasarkan Pasal 15 ayat(1) dan Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P . Kedua norma tersebut memberikan perlindungan hukum kepada Notaris/PPAT dari aspek wewenang mengenai penerbitan akta autentetik serta bagaimana jabatannya harus dijalankan.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, selanjutnya disebut KUHPerdata,telah memberikan pengertian bahwa:

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Sengketa hukum antara penggugat dan tergugat yang terjadi sebagaimana dalam Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl.,dilatarbelakangi adanya perjanjian jual beli, yang

kemudian dituangkan ke dalam akta perjanjian jual-beli nomor : 75 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH. Selanjutnya gugatan yang disusun oleh penggugat yang ditujukan kepada tergugat juga menarik Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH.,sebagai Turut Tergugat.

Tindakan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH.,sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat penggugat sebagaimana dalam alasan penggugat (*posita/fundamentum petendi*) yang tercantum pada angka 9 berkas gugataannya dapat dilindungi oleh hukum, artinya dari aspek 1457 KUHPerdara dapat dibenarkan. Tergugat yang tidak melunasi sesuai harga dan waktu yang diperjanjikan dalam jual beli tanah kepada Penggugat menunjukkan adanya wanprestasi. Meski wanprestasi merupakan perbuatan tergugat bukan berarti dengan serta merta sertifikat harus dikembalikan kepada penggugat. Yang sebenarnya diperjanjikan yakni pembayaran jual beli tanah dilunasi kemudian sertifikat tanah diserahkan kepada tergugat. Berbeda maknanya tergugat tidak melunasi jual beli tanah, sertifikat dikembalikan ke penggugat. Perbuatan hukum yang terjadi tidak memenuhi tentang apa yang dimaksud dengan jual beli menurut 1457 KUHPerdara karena tidak terjadi “pembayaran sesuai harga yang diperjanjikan” karena tergugat baru membayar sebagian kepada penggugat. Sejalan dengan hal itu maka jual beli antara penggugat dan tergugat tidak sesuai dengan pengertian jual beli sebagaimana disebutkan 1457 KUHPerdara itu. Dengan demikian tindakan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH.,sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat penggugat merupakan tindakan yang

dilindungi hukum secara tidak langsung sebagai akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana mestinya.

Menarik Notaris/PPAT dalam sengketa sebagai turut tergugat merupakan salah satu aspek dari kepastian hukum menyangkut sengketa itu sendiri. Tanpa melibatkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat membuat sengketa itu secara materiil tidak memiliki kepastian hukum. Tidak melibatkan turut tergugat dalam sengketa perdata akan mengalami kurang pihak atau *plurium litis consortium* yang secara konsekuensi hukum gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO). Gugatan tidak dapat diterima atau NO artinya secara substansi (materiil) perkaranya belum terselesaikan karena yang diselesaikan baru aspek proseduralnya (formal). Dengan demikian maka secara materiil perkaranya belum memiliki kepastian hukum karena belum diselesaikan.

Pasal 1457 KUHPperdata merupakan norma yang harus agar ditaati sebagai bentuk dari kepastian hukum. Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat penggugat merupakan tindakan yang menginpelemntasikan Pasal 1457 KUHPperdata yang harus ditaati. Notaris/PPAT tidak terikat pada wanprestasi yang dibuat para pihak karena akta jual beli yang diterbitkannya merupakan pelaksanaan dari Pasal 1457 KUHPperdata tersebut. Ketika penerapannya tidak sesuai Pasal 1457 KUHPperdata maka Notaris/PPAT haru memiliki landasan hukum yang memadai untuk menyerahkan sertifikat penggugat sebagai bentuk

kepastian hukum yang lain.

Akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara maka kewajiban bagi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., untuk mengembalikan kepada Penggugat harus memiliki landasan hukum yang kuat. Landasan hukum yang sangat memadai adalah melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH untuk mengembalikan kepada Penggugat.

Pasal 1 angka 1 UUIJN-P menegaskan bahwa Notaris/PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Konsekuensi Notaris/PPAT sebagai pejabat umum maka dalam menjalankan jabatan tersebut bersentuhan dengan pelayanan terhadap publik. Berdasarkan pengertian Pasal 1 angka 1 UUIJN-P tersebut maka hubungan hukum antara Notaris/PPAT dengan kliennya merupakan bentuk pelayanan publik yang dilaksanakan oleh Notaris/PPAT.

Kantor Notaris/PPAT dimana di dalamnya dikelola oleh pejabat umum yang memiliki wewenang untuk menggunakan lambang negara Garuda Pancasila sebagai stempel dalam setiap akta yang ditandatanganinya. Berangkat dari fakta tersebut maka Kantor Notaris/PPAT juga merupakan institusi penyelenggara negara khususnya di bidang keperdataan. Hal itu membawa konsekuensi bahwa Kantor Notaris/PPAT adalah institusi penyelenggara pelayanan publik. Hal ini

sesuai dengan Pasal 1 ayat (2) UUPelayanan Publik, dimana dinyatakan bahwa

“Penyelenggara pelayanan publik yang selanjutnya disebut Penyelenggara adalah setiap institusi penyelenggara negara, korporasi, lembaga independen yang dibentuk berdasarkan undang-undang untuk kegiatan pelayanan publik, dan badan hukum lain yang dibentuk semata-mata untuk kegiatan pelayanan publik.”

Pengertian pelayanan publik sendiri dapat ditemukan dalam Pasal 1 ayat Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, selanjutnya disebut UU Pelayanan Publik, dimana yang dimaksud dengan Pelayanan publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administratif yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl yang menarik Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH.,sebagai Turut Tergugat terkait erat dengan pelayanan publik. Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 dalam perkara tersebut merupakan pelayanan publik yang diberikan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., kepada penggugat maupun tergugat yang melakukan perjanjian jual beli tanah.

Pelayanan publik berupa Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., selaku penyelenggara pelayanan publik. Penerbitan Akta Jual

Beli Nomor 75 merupakan obyek dari pelayanan publik karena hal ini merupakan bentuk pemenuhan kebutuhan pelayanan yang sesuai peraturan perundang-undangan. Adapun perundang-undangan yang memayungi perbuatan hukum Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 adalah UUJN jo. UUJN-P. Sementara penggugat maupun tergugat merupakan warga negara yang membutuhkan pemenuhan pelayanan Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 sebagaimana Pasal 1 ayat (1) UU Pelayanan Publik.

Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 yang dilaksanakan oleh Kantor Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan produk hukum yang telah sesuai prosedur hukum sebagaimana UUJN jo. UUJN-P. Hal ini telah sesuai dengan memberi kepastian hukum dalam hubungan antara penggugat dan tergugat selaku anggota masyarakat dan Kantor Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH selaku penyelenggara layanan publik. Dengan demikian maka pelayanan berupa penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 merupakan perbuatan yang dilindungi oleh hukum karena selaras dengan maksud dari penyelenggaraan pelayanan publik, sesuai Pasal 2 UU Pelayanan Publik yakni:

” Undang-undang tentang pelayanan publik dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dalam hubungan antara masyarakat dan penyelenggara dalam pelayanan publik”

Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 telah sesuai dengan maksud dari penyelenggaraan pelayanan publik. Kesesuaian tersebut karena penerbitannya sesuai prosedur UUJN jo. UUJN-P. Berdasarkan hal ini maka

tindakan penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 dilindungi oleh UU Pelayanan Publik. Hal ini menandakan hadirnya kepastian hukum terhadap perilaku manusia baik secara individu atau komunal dimana harus tunduk dan terikat sebagaimana ditentukan oleh hukum.

Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat penggugat tidak dapat dianggap sebagai penolakan. Karena penyerahan itu merupakan suatu tindakan hukum maka penyerahan sertifikat itu juga harus melalui mekanisme hukum. Permintaan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat agar penyerahan sertifikat itu melalui putusan pengadilan merupakan tindakan hukum bersyarat. Sebagai tindakan hukum bersyarat putusan pengadilan merupakan syarat agar penyerahan sertifikat itu sah secara hukum. Jika tanpa putusan pengadilan maka penyerahan tersebut menimbulkan akibat hukum berupa tuntutan hukum dari pihak yang merasa dirugikan dengan adanya penyerahan sertifikat itu kepada penggugat.

Tindakan dari Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat penggugat merupakan wewenang yang ada pada dirinya selaku pejabat umum yang menyimpan akta Akta Jual Beli Nomor 75 yang dilindungi oleh Pasal 15 ayat (1) UUJN jo. UUJN-P. Penyimpanan akta Jual Beli Nomor 75 kepada Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H., sebagai Turut Tergugat itu merupakan kesepakatan antara tergugat dan penggugat, dimana seharusnya penyerahannya juga harus

merupakan kesepakatan antara tergugat dan pengugat, bukan permintaan sepihak dari pengugat. Tindakan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat dari aspek pelayanan publik sudah sesuai proporsinya karena tujuan pelayanan publik sebagaimana Pasal 3 huruf a UU Pelayanan Publik yaitu tujuan pelayanan publik adalah terwujudnya batasan dan hubungan yang jelas tentang hak, tanggung jawab, kewajiban, dan kewenangan seluruh pihak yang terkait dengan penyelenggaraan publik.

Secara teoritik Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat pengugat harus dipandang sebagai bentuk perlindungan hukum akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak asasi manusia dari kesewenangan. Jika sebaliknya maka tindakan penyerahan sertifikat kepada pengugat akan membuat harkat dan martabat dari tergugat akan dilanggar. Penyerahan sertifikat itu tindakan sepihak dari pengugat tanpa memperdulikan hak dari tergugat sebagai pihak yang menyepakati penyimpanan Akta Jual Beli Nomor 75 Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat, sebelum gugatan secara hukum didaftarkan oleh pengugat.

Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.,sebagai Turut Tergugat yang tidak menyerahkan sertifikat pengugat merupakan bentuk penghargaan hak asasi tergugat dari kesewenangan. Dari aspek perlindungan hukum, tindakan penyerahan sertifikat kepada pengugat merupakan perbuatan sewenang-wenang dari Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H., selaku pejabat publik. Penyerahan

sertifikat penggugat telah mengabaikan hak dari tergugat yang turut menyepakati penyimpanan sertifikat penggugat kepada Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H., sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian jual beli antara penggugat dan tergugat dihadapan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,S.H.

Penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat serta tidak menyerahkan sertifikat penggugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan tindakan yang dilindungi oleh hukum berdasarkan UU Pelayanan Publik.

Berdasarkan uraian diatas maka perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl menunjukkan jika perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah dapat direalisasikan berdasarkan Pasal 15 ayat(1) dan Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P . Kedua norma tersebut memberikan perlindungan hukum kepada Notaris/PPAT dari aspek wewenang mengenai penerbitan akta autentetik serta bagaimana jabatannya harus dijalankan. Pada sisi lain, akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara maka kewajiban bagi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., untuk mengembalikan kepada Penggugat harus memiliki landasan hukum yang kuat. Landasan hukum yang sangat memadai adalah melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH untuk mengembalikan kepada Penggugat.Sedangkan dari aspek pelayanan publik, penerbitan Akta Jual

Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat serta tidak menyerahkan sertifikat penggugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan tindakan yang dilindungi oleh hukum berdasarkan UU Pelayanan Publik.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan diatas terlihat bahwa perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl menunjukkan jika perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah dapat direalisasikan berdasarkan Pasal 15 ayat(1) dan Pasal 16 ayat(1) huruf a UUJN-P. Kedua norma tersebut memberikan perlindungan hukum kepada Notaris/PPAT dari aspek wewenang mengenai penerbitan akta autentetik serta bagaimana jabatannya harus dijalankan. Pada sisi lain, akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdata maka kewajiban bagi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., untuk mengembalikan kepada Penggugat harus memiliki landasan hukum yang kuat. Landasan hukum yang sangat memadai adalah melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH untuk mengembalikan kepada Penggugat.Sedangkan dari aspek pelayanan publik, penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat serta tidak menyerahkan sertifikat penggugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan tindakan yang dilindungi oleh hukum berdasarkan UU Pelayanan Publik.

### **C. Contoh Akta Yang Berkaitan Dengan Pembahasan Penelitian Ini**

## AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

Pada hari ini ----- (*hari, tanggal, bulan, tahun, dalam huruf*), kami yang bertandatangan dibawah ini:

1. Nama : .....  
 Umur : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....  
 Nomor KTP/SIM : .....  
 No. HP/WA : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik/penjual yangselanjutnya disebut sebagai **PIHAK PERTAMA**

2.. Nama : .....  
 Umur : .....  
 Pekerjaan : .....  
 Alamat : .....  
 Nomor KTP/SIM : .....  
 No. HP/WA : .....

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri selaku pemilik/penjual yangselanjutnya disebut sebagai **PIHAK KEDUA**

### MENIMBANG

1. **PIHAK PERTAMA** salah satu dari pemilik sah dan diberi kuasa khusus oleh pemilik yang lain atas sebidang tanah di ..... dan dengan ini menyatakan untuk menjual sebidang tanah kepada **PIHAK KEDUA**.
2. Bahwa **PIHAK KEDUA** telah menyatakan keinginannya untuk membeli dari **PIHAK PERTAMA** sebidang tanah beserta hak-hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka dengan ini kedua belah pihak telah setuju untuk menandatangani **surat perjanjian pengikatan jual beli sebidang tanah** yang selanjutnya disebut surat pengikatan dengan syarat-syarat dan ketentuan ketentuan sebagai berikut:

### Pasal 1

#### TUJUAN

- (1).**PIHAK PERTAMA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk

kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada **PIHAK KEDUA** dan **PIHAK KEDUA** dengan ini mengikatkan diri sekarang untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari **PIHAK PERTAMA** sebidang tanah tersebut pada ayat 2

- (2).Kedua belah pihak setuju bahwa sebidang tanah yang menjadi objek dari jual- beli berdasarkan surat pengikatan ini adalah sebidang tanah:

Terletak di :.....  
 Jalan :.....  
 Kelurahan :.....  
 Kecamatan :.....  
 Kota :.....  
 Provinsi :.....  
 .....

Berdiri diatas sebidang tanah Hak Milik, dibuktikan dengan sertifikat No.....,dan diuraikan lebih lanjut dalam...*gambar situasi*..., seluas....meterpersegi, dan untuk selanjutnya disebut **sebidang tanah**.

- (3).**PIHAK PERTAMA** dan **PIHAK KEDUA** sepakat satu sama lain apabila luas tanah yang ditentukan dalam ayat 2 pasal ini berbeda luas yang ditentukan dalam surat ukur atau gambar situasi yang dibuat oleh seksi pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kota..... maka para pihak akan mengadakan perhitungan satu sama lain sesuai harga tanah yang berlaku padasaat ditandatanganinya **surat pengikatan** ini.

### Pasal 2

#### HARGA

- (1).Kedua belah pihak setuju bahwa harga **sebidang tanah** yang menjadi objek perjanjian ini adalah Rp... (*jumlah uang dalam huruf juga*).
- (2).Dalam hal **PIHAK KEDUA** membayar harga tersebut diatas secara angsuran, sampai dengan selamat-lambatnya (*angka*)... (*jumlah dalam huruf*) hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau tanggal (*angka*.) (*tanggal dalam huruf*)

### Pasal 3

#### CARA PEMBAYARAN

- (1).**PIHAK KEDUA** menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran atas harga **sebidang tanah** tersebut pada Pasal 2 diatas dengan cara sebagai berikut:
- a. Pembayaran I (Tanda jadi): (Rp.-----) (*jumlah dalam huruf*)

dibayarkan setelah penandatanganan **surat pengikatan** ini

- b. Pembayaran II (Pelunasan): (Rp.-----) (*jumlah dalam huruf*), paling lambat (*tanggal, bulan, tahun*) yang dibayarkan langsung kepada rekening **PIHAK PERTAMA** atas nama..... di Bank nomor rekening. ....

- (2). **PIHAK KEDUA** menyetujui serta mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran tepat pada waktunya.
- (3). Untuk tiap-tiap pembayaran tunai **PIHAK KEDUA** akan mendapatkan kuitansi dari **PIHAK PERTAMA**. Apabila pembayaran dilakukan dengan cek atau giro pembayaran baru dianggap sah setelah cek atau giro tersebut diuangkan dan mendapat kliring dari Bank yang bersangkutan.
- (4). Apabila terjadi kelalaian atau keterlambatan membayar sisa pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** maka **Surat Pengikatan** ini seketika batal tanpa perlu campur tangan pengadilan negeri dan dalam kejadian demikian para pihak dalam hal ini melepaskan ketentuan-ketentuan tersebut pada Pasal 1265, 1255, 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan ini cukup dinyatakan oleh **PIHAK PERTAMA** dengan surat tercatat dan mulai berlaku sejak saat pengiriman surat tercatat tersebut yang dibuktikan dengan tanda penerimaannya yang dikeluarkan oleh kantor pos.

#### Pasal 4

#### SERAH TERIMA

- (1). **PIHAK PERTAMA** menyetujui serta mengikat diri untuk menyelesaikan dan menyerahkan **sebidang tanah** tersebut kepada **PIHAK KEDUA** selambat-lambatnya (----) (*jumlah dalam huruf---*) hari sejak ditandatanganinya **Surat Pengikatan** ini atau setelah pelunasan pembayaran oleh **PIHAK KEDUA** sesuai Pasal 1 dan ayat 1 (b) *surat pengikatan* ini.
- (2). Apabila terjadi keterlambatan atas penyerahan **sebidang tanah** dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat 1 tersebut di atas, maka **PIHAK PERTAMA** akan dikenakan biaya administrasi (...) % (*jumlah dalam huruf---*) persen sebulan dari harga **sebidang tanah** dimaksud.

**Pasal 5**  
**PEMBATALAN**

- (1).Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK KEDUA** membatalkan niatnya untuk membeli **sebidang tanah** yang menjadi objek dari **Surat Pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga dan **PIHAK PERTAMA** membatalkan **Surat Pengikatan** ini karena cedera janji yang dilakukan **PIHAK KEDUA** maka kedua belah pihak setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** berhak atas pembayaran atas harga **sebidang tanah** yang telah dibayarkan **PIHAK KEDUA** yaitu senilai (Rp---...) (*jumlah uang dalamhuruf* ).
- (2).Kedua belah pihak setuju bahwa dalam hal **PIHAK PERTAMA** membatalkan niatnya untuk menjual **sebidang tanah** yang menjadi objek dan **surat pengikatan** ini karena sebab dan alasan apapun juga kecuali **PIHAK KEDUA** cedera janji, maka kedua belah pihak yang setuju bahwa **PIHAK PERTAMA** akan mengembalikan semua pembayaran yang telah diberikan **PIHAK KEDUA** ditambah denda sebesar (---) % (*jumlah dalam huruf*) persen dari harga **sebidang tanah** tersebut

**Pasal 6**  
**PENGALIHAN HAK DAN TANGGUNG JAWAB**

- (1).Terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini maka pembayaran pajak bumi dan bangunan atas **sebidang tanah** tersebut telah menjadi tanggung jawab **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.
- (2).**Surat Pengikatan** ini juga mengikat para ahli waris atau penerus dari masing-masing.

**Pasal 7**  
**PENANDATANGANAN**  
**AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

- (1).Kedua belah pihak setuju bahwa setelah **PIHAK KEDUA** melunasi kewajibannya untuk membayar harga **sebidang tanah** pada Pasal 2 tersebut diatas maka kedua belah pihak akan melangsungkan jual beli atas **sebidang tanah** dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- (2).**PIHAK KEDUA** setelah setuju bahwa pembayaran biaya Akta Jual Beli akan ditanggung bersama **PIHAK PERTAMA** dan biaya balik

nama sertifikat dari tanah yang dimaksud di atas menjadi tanggungan **PIHAK KEDUA** sepenuhnya.

**Pasal 8**  
**JAMINAN**

- (1). **PIHAK PERTAMA** menjamin **PIHAK KEDUA** sepenuhnya bahwa tanah dimana bangunan tersebut didirikan merupakan hak **PIHAK PERTAMA** bersama ahli waris yang lain.
- (2). **PIHAK PERTAMA** menjamin dengan sepenuhnya bahwa sebidang tanah yang diperjualbelikan itu bebas dari sengketa tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang, tidak dibebani suatu jaminan dalam bentuk apapun juga guna menjamin kelancaran pembayaran suatu hutang ataupun tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terdahulu atas tanah tersebut.
- (3). **Surat Pengikatan** ini tidak dapat digunakan untuk menjamin sesuatu hutang atau pinjaman yang dibuat oleh **PIHAK KETIGA**.

**Pasal 9**  
**TUJUAN**

Apabila dikemudian hari terjadi perubahan atau penambahan atas isi dari perjanjian ini maka kedua belah pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan hasilnya dituangkan ke dalam suatu *adendum* (perjanjian tambahan) yang akan merupakan lampiran yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.

Demikian surat pengikatan ini dibuat pada hari dan tanggal yang disebut pada awal perjanjian ini dalam rangkap 2 (dua) yang bermaterai cukup dan mempunyai kekuatan hukum yang sama.

**PIHAK KEDUA**

**PIHAK PERTAMA**

(.....)

(.....)

**PARA SAKSI**

(.....)

(.....)



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis hukum yang ada pada Bab III maka kesimpulan penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis yang menyangkut kedudukan Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 11/PDT/2019/PT BGL jo Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl, menunjukkan bahwa alasan yang menjadikan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugat disebabkan Perjanjian Jual-Beli Nomor : 75 yang diterbitkannya, serta sertifikat penggugat dipegang oleh Notaris/PPAT tersebut, baru akan diserahkan kalau ada perintah berdasarkan putusan pengadilan, penulisan nama yang inkonsisten pada alasan gugatan membuat Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H., sebagai salah satu subyek hukum di perkara itu menjadi kabur (*obscur libel*). Kedudukan hukum Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah, S.H. sebagai Turut Tergugathanya membuatnya harus memenuhi segala hasil putusan hakim sehubungan perkara dimaksud.
2. Perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah di Bengkulu berdasarkan Putusan Nomor: 29/Pdt.G/2018/PN.Bgl menunjukkan jika perlindungan hukum bagi Notaris/PPAT dalam sengketa jual beli tanah dapat direalisasikan berdasarkan Pasal 15 ayat(1) dan Pasal

16 ayat(1) huruf a UUJN-P . Kedua norma tersebut memberikan perlindungan hukum kepada Notaris/PPAT dari aspek wewenang mengenai penerbitan akta autentetik serta bagaimana jabatannya harus dijalankan. Pada sisi lain, akibat jual beli tidak berjalan sebagaimana Pasal 1457 KUHPerdara maka kewajiban bagi Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., untuk mengembalikan kepada Penggugat harus memiliki landasan hukum yang kuat. Landasan hukum yang sangat memadai adalah melalui putusan pengadilan yang memerintahkan Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH untuk mengembalikan kepada Penggugat.Sedangkan dari aspek pelayanan publik, penerbitan Akta Jual Beli Nomor 75 untuk keperluan penggugat dan tergugat serta tidak menyerahkan sertifikat penggugat yang dilakukan oleh Notaris/PPAT Rizfitriani Alamsyah,SH., merupakan tindakan yang dilindungi oleh hukum berdasarkan UU Pelayanan Publik.

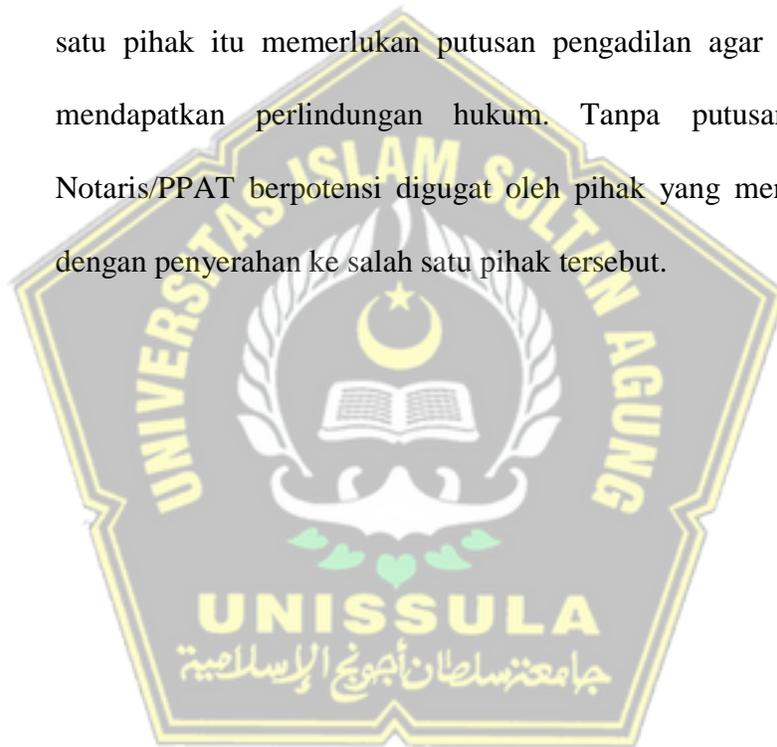
## **B. Saran**

Berdasarkan hasil kesimpulan penelitian ini maka saran yang akan disampaikan menyangkut hal-hal berikut ini:

1. Penyusunan gugatan yang menempatkan Notaris/PPAT sebagai turut tergugat dalam sengketa jual beli tanah harus memperhatikan hubungan Notaris/PPAT dengan akta yang dibuatnya, kemudian tindakan hukum dari Notaris/PPAT yang tidak menyerahkan sertifikat dan penulisan nama yang konsiten selaku turut tergugat agar surat gugatan tidak kabur (*obscuur libel*).. Mengabaikan hal ini

menyebabkan cacat formil gugatan sehingga gugatan tidak dapat diterima atau *Niet Ontvankelijke Verklaard* (NO)

2. Sertifikat tanah yang disimpan ke Notaris/PPAT sebagai bagian dari perjanjian jual beli yang telah disepakati tidak dapat diserahkan ke salah satu pihak ketika terjadi sengketa hukum. Penyerahan ke salah satu pihak itu memerlukan putusan pengadilan agar Notaris/PPAT mendapatkan perlindungan hukum. Tanpa putusan pengadilan Notaris/PPAT berpotensi digugat oleh pihak yang merasa dirugikan dengan penyerahan ke salah satu pihak tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al Qur'an

-----,2017, Al-Qur'an dan Terjemahan, Kementerian Agama Republik Indonesia, Jakarta.

### B. Buku

Abdul Manan,2005, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*,Kencana Prenada Media,Jakarta  
Abdulkadir Muhammad,2006, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Abdul Kadir Muhammad,1992,*Hukum Acara Perdata Indonesia*,Cetakan ke V, CitraAditya Bakti, Bandung.

Abintoro Prakoso, 2015, *Etika Profesi Hukum Telaah Historis, Filosofis dan Teoritis Kode Etik Notaris/PPAT, Advokat, Polisi, Jaksa dan Hakim*, LaksBang Justitia, Surabaya,

Abintoro Prakoso,2015, *Hukum, Filsafat, Logika dan Argumentasi Hukum*, Laksbang Justitia, Surabaya.

Abdoel Djamali,2010, *Pengantar Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.  
Anthon F. Sutanto, 2017, *Hukum dari Consilience ke Paradigm Hukum Konstruktif Transgresif*, Refika Aditama, Bandung.

Andi Muhammad Sofyan dan Abd Asis, 2014, *Hukum Acara Pidana*, Kencana, Jakarta

Andrie Irawan,2021, *Perluasan Pengaturan Makna Anak Guna Melindungi Penyandang Disabilitas Intelektual Korban Kekerasan Seksual*, Kreasi Total Media, Yogyakarta

Beni Ahmad Saebani dan Encup Supriatna, 2017, *Antropologi Hukum*, Pustaka Setia, Bandung

Diah Imaningrum Susanti, 2019, *Penafsiran Hukum Teori & Metode*, Sinar Grafika,Jakarta.

- Eddy O.S. Hiarej, 2016, *Prinsip-Prinsip Hukum Pidana*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta.
- Enrico Simanjuntak, 2018, *Perdebatan Hukum Administrasi Sebuah Kontemplasi Artikel Hukum Administrasi*, Gramata Publishing, Jakarta.
- E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum*, Kanisius, Yogyakarta
- Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesiadan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta
- Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris/PPAT Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT)*, Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kelsen, 2013, *Hukum dan Logika*, Cetakan ke-5, Alih Bahasa: B. Arief Sidharta, Alumni, Bandung.
- H. Zainuddin Mappong, 2010, *Eksekusi Putusan Serta Merta (Proses Gugatan Dan Cara Membuat Putusan Serta Pelaksanaan Eksekusi Dalam Perkara Perdata)*, Tunggal Mandiri Publishing, Malang.
- H.M. Hadin Muhjad, 2015, *Hukum Lingkungan Sebuah Pengantar untuk Konteks Indonesia*, Genta Publishing, Yogyakarta.
- Herowati Poesoko, 2018, *Ilmu Hukum Dalam Perspektif Filsafat Ilmu*, LaksBangPressindo, Yogyakarta.
- I Dewa Gede Atmaja, Suko Wiyono dan Sudarsono, 2015, *Teori Konstitusi dan Konsep Negara Hukum*, Setara, Malang.
- Irma Devita Purnamasari, 2010, *Kiat-Kita Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Kaifa, Bandung.
- L.J. Van Apeldorn, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan ke 34, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Mohammad Fajrul Falaakh, 2014, *Pertumbuhan Dan Model Konstitusi Serta Perubahan Uud 1945 Oleh Presiden, DPR dan Mahkamah Konstitusi (The Growth, Model and Informal Changes of An Indonesian Constitution)*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Moh. Mahfud MD., 2003, *Demokrasi dan Konstitusi di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta.
- M. Yahya Harahap, 2010, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta.

- M. Yahya Harahap, 2008, *Hukum Acara Perdata bagi Pemimpin Visioner*, Alfabeta, Bandung.
- M. Taufik Makarao, 2004, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, Cetakan I, Rineka Cipta, Jakarta.
- Marwan & Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition*, cetakan ke 1, Reality Publisher, Surabaya.
- Ni'matul Huda, 2011, *Dinamika Ketatanegaraan Indonesia dalam Putusan Mahkamah Konstitusi*, UII Pers, Yogyakarta.
- Nurul Qamar, 2013, *Hak Asasi Manusia Dalam Negara Hukum Demokrasi Human Rights in Democratic Rechtsstaat*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Nurnaningsih Amriani, 2012, *Mediasi Alternatif Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Shidarta, 2009, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*, Cetakan ke 2, Refika Aditama, Bandung.
- Suparman Marzuki, 2017, *Etika Dan Kode Etik Profesi Hukum*, UII Pres, Yogyakarta.
- Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Teguh Prasetyo & Abdul Halim Barakatullah, 2011, *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum studi pemikiran ahli hukum sepanjang zaman*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Yudha Bhakti Ardhiwisastra, 2012, *Penafsiran Dan Konstruksi Hukum*, Alumni, Bandung.
- Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.

## **B. Jurnal**

- Alfani, S. S., & Bawono, B. T. (2021). Role Implementation of Regional Supervisory Council in the Context of Guidance and Supervision of Notaries. *Jurnal Konstatering*, 1(1),
- Aspan, Z. (2017). Advokasi Litigasi Kasus Reklamasi Pantai Makassar (Perspektif Undang- Undang Lingkungan Hidup). *Amanna Gappa*
- Bintoro, R. W. (2014). Implementasi Mediasi Litigasi Di Lingkungan Yurisdiksi Pengadilan Negeri Purwokerto. *Jurnal Dinamika Hukum*

- Khudhori, S., & Ma'ruf, U. (2018). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Menggunakan Cek/Bilyet Giro Sebagai Alat Pembayaran. *Jurnal Akta*, 5(1),
- Maryanto, N. (2021). Law Enforcement Analysis against Notaries Who Do Negligence in Depositing Minutes of Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(3)
- Mario Julianto dan Aditya Yuli Setyawan, 2019, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivism Hukum, *Crepido*, 1(1),
- Mu'adi, S. (2008). Penyelesaian sengketa hak atas tanah perkebunan melalui cara non litigasi (suatu studi litigasi dalam situasi transisional) (*Doctoral dissertation, Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro*).
- Rahmawati, D., & Bawono, B. T. (2021). The Community Participation in the Implementation of Diversion at Investigation Level. *Law Development Journal*, 3(4),
- Oting Supartini dan Anis Mashdurohatun, 2016, Akibat Hukum Akta Perjanjian Kredit yang Dibuat Notaris/PPAT Dengan Jaminan Hak Tanggungan Adanya Kepastian Hukum Dan Keadilan Para Pihak, *Jurnal Pembaharuan Hukum*, 3 (2)
- Purgito, J., & Bawono, B. T. (2021). The Role of a Notary in Making A Syndicated Loan Authentic Deed. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(4),
- Purwantono, F. A. (2018). Tinjauan Yuridis Implikasi Perjanjian Jual-Beli Dalam Keluarga Yang Dibuat Oleh Notaris/PPAT Terhadap Kedudukan Ahli Waris (*Doctoral dissertation, Fakultas Hukum UNISSULA*).
- R. Toni Prayogo, 2018, Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, 13(2),
- Simbolon, A. (2012). Kedudukan Hukum Komisi Pengawas Persaingan Usaha Melaksanakan Wewenang Penegakan Hukum Persaingan Usaha. *Mimbar Hukum-Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada*, 24(3)
- Wulandari, R., & Bawono, B. T. (2021). Implementation of Electronic System based on Notary Administration. *Jurnal Konstatering*, 1(1)

### C. Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris/PPAT jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris/PPAT

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik

Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

### D. Internet

<https://kbbi.web.id/analisis> ,diakses Sabtu 13 November 2021

<https://kbbi.web.id/hukum> , diakses Sabtu 13 November 2021

<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hukum>, diakses Minggu 31 Oktober 2021

<https://kbbi.web.id/jual%20beli>, diakses Rabu 3 November 2021