

TESIS

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI JAMINAN UTANG PIUTANG**



OLEH:

TYATARA WELLNADI

NIM. 031924253009

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

**TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI JAMINAN UTANG PIUTANG**

TESIS

Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum

Universitas Airlangga

Oleh:

TYATARA WELLNADI

NIM. 031924253009

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS AIRLANGGA

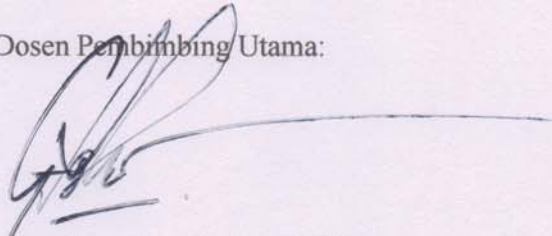
SURABAYA

2022

LEMBAR PENGESAHAN

Tesis ini telah disetujui.
Tanggal 24 Oktober 2022

Dosen Pembimbing Utama:



Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.
NIP. 198401052014041003

Dosen Pembimbing Kedua:



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

Mengetahui:

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas



Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002

**Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji
Pada tanggal 29 September 2022**

TIM PENGUJI TESIS:

**Ketua : Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.
NIP. 196504191990021001**

**Anggota : 1. Dr. Ghansham Anand, S.H., M. Kn.
NIP. 198401052014041003**

**2. Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H.
NIP. 198003202005012002**

**3. Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H.
NIP. 196010301987012001**

**4. Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M.
NIP. 198402172006041001**

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tyatara Wellnadi,S.H.

NIM : 031924253009

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 24 Oktober 2022

Yang membuat pernyataan,



Tyatara Wellnadi, S.H.

NIM. 031924253009

MOTTO

**”AMOR FATI”
CINTAI TAKDIRMU**

ABSTRAK

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak terkait peminjaman uang, biasa disebut dengan istilah perjanjian utang, perjanjian utang tersebut sebenarnya merupakan salah satu bentuk dari pinjam meminjam sebagaimana ketentuan Pasal 1754 *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW). Pinjam meminjam memiliki dasar yaitu suatu perjanjian, yang berarti telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1313 BW. Perihal perjanjian pinjam meminjam dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB), PPJB merupakan sebuah perjanjian yang melahirkan perikatan bersyarat yang merupakan langkah awal menuju perbuatan hukum yang dituju, yaitu perbuatan jual beli hak atas tanah yang ditandai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT). Perjanjian pinjam meminjam berbeda dengan PPJB. Perbedaan tersebut terlihat dari obyek dan peralihan barang, dalam pinjam meminjam, pihak yang menerima barang akan mengembalikan barangnya dan obyek dalam perjanjian pinjam meminjam dapat berwujud barang-barang habis pakai seperti uang. Penulisan ini menggunakan metode penelitian normatif. Permasalahan yang dibahas adalah keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai jaminan utang piutang dan tanggung gugat notaris atas pembatalan akta yang telah di buat dan/atau dihadapan. Diperoleh hasil kesimpulan bahwa PPJB dan akta kuasa menjual yang berdasarkan perjanjian utang piutang yang dibuat oleh atau dihadapannya menjadi batal demi hukum, dapat dibatalkan atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan. Akta yang di buat tidak sesuai dengan peristiwa kenyataan dapat membuat akta tersebut batal demi hukum dan tidak mengikat para pihak yang terkait. Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya. Notaris wajib menolak terhadap para pihak yang hadir di hadapannya untuk dibuatkan PPJB dan akta kuasa menjual atas dasar adanya utang piutang bukan murni jual beli. Notaris akan bertanggung gugat berdasarkan kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta otentik yang disengaja oleh Notaris. Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN, dapat dikenakan sanksi administratif sebagaimana Pasal 16 ayat (11) UUJN.

Kata Kunci: Tanggung gugat, Notaris, PPJB, Utang Piutang

ABSTRACT

The agreement made by the parties related to borrowing money, commonly referred to as a debt agreement, is actually a form of lending and borrowing as stipulated in Article 1754 Burgelijk Wetboek (hereinafter abbreviated as BW). The lending and borrowing has a basis, namely an agreement, which means that it has been regulated in accordance with the provisions of Article 1313 BW. Regarding the loan agreement, a Sale and Purchase Binding Agreement is made (hereinafter abbreviated as PPJB), PPJB is an agreement that gives birth to a conditional agreement which is the first step towards the intended legal action, namely the act of buying and selling land rights which is marked by the signing of the Sale and Purchase Deed (hereinafter abbreviated as AJB) before the Land Deed Making Officer (hereinafter abbreviated as PPAT). The loan agreement is different from PPJB. The difference can be seen from the object and the transfer of goods, in borrowing and borrowing, the party receiving the goods will return the goods and the object in the loan agreement can be in the form of consumables such as money. This writing uses normative research methods. The problem discussed is the validity of the deed of the Sale and Purchase Binding Agreement made by a notary as collateral for debts and the notary's liability for the cancellation of the deed that has been made and/or before. It was concluded that PPJB and the deed of power of attorney to sell based on the debt agreement made by or before him became null and void, can be canceled or only have the power of proof as a private deed. Deeds made that are not in accordance with real events can make the deed null and void and not binding on the parties involved. Based on the provisions of Article 16 paragraph (1) letter e of the UUJN, it is stated that in carrying out his office, a notary is obliged to provide services in accordance with the provisions of this Law, unless there is a reason to refuse it. The notary must refuse the parties who appear before him to make PPJB and the deed of power of attorney to sell on the basis of the existence of debts and not purely buying and selling. The Notary will be liable based on errors or omissions in the making of an authentic deed intentionally by the Notary. Notaries who violate the provisions of Article 16 paragraph (1) of the UUJN, may be subject to administrative sanctions as referred to in Article 16 paragraph (11) of the UUJN.

Keywords: *Accountability, Notary, PPJB, Accounts Payable*

KATA PENGANTAR

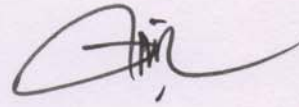
Puji syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan kuasa-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini walaupun terdapat hambatan kecil yang berasal dari diri penulis dalam penulisan tesis ini. Tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak tentunya studi penulis pada Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga dan penulisan tesis ini tidak mungkin terselesaikan. Oleh karena itu lewat kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih yang tulus dari relung hati yang paling dalam kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M, Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H, selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum universitas Airlangga dan selaku Ketua anggota tim penguji tesis;
3. Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn dan Ibu Dr. Indira Retno Aryatie, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan ilmu, meluangkan waktu, tenaga dan pikiran di tengah kesibukannya serta memberikan nasihat, bimbingan, arahan serta bantuan demi kesempurnaan tesis ini.
4. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H., Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M. selaku dewan penguji tesis yang telah memberikan ilmu, nasihat dan saran kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah dengan mendidik dan memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan.
6. Bapak dan Ibu Staf Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan penulis, khususnya Mas Eswanto dan Bu Emmi.
7. Kedua orang tua dari penulis, yaitu: Timur Pradoko, S.H.,M.H. dan Wiwiek Woeryani yang memberikan dukungan penuh untuk menempuh pendidikan Ilmu Hukum dan Magister Kenotariatan ini. Keduanya juga memberikan dukungan doa dan materiil bagi penulis sehingga penulis dapat menempuh pendidikan Magister Kenotariatan ini dengan baik.
8. Para sahabat dan kawan dari penulis, serta Nadya Savera Ermawati istri dari penulis yang memberikan dukungan dan penghiburan kepada penulis saat merasa jenuh selama menempuh pendidikan Magister Kenotariatan ini.
9. Pihak-pihak lain yang belum sempat saya sebutkan secara khusus di dalam kata pengantar ini, yang telah membantu penulis secara langsung atau tidak langsung dalam menempuh studi di Magister Kenotariatan Universitas Airlangga. Semoga amal budi baiknya mendapat balasan oleh Tuhan Yang Maha Esa. Penulis berharap tesis ini dapat berguna dan memberikan manfaat bagi para pembacanya.

Surabaya, 24 Oktober 2022

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Tyatara Wellnadi', with a stylized flourish at the end.

Tyatara Wellnadi, S.H.
031924253009

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Burgelijk Wetboek (Staatsblad 1847. Nomor 23)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432)

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.SMN

Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN.Dps

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1395 K/Pdt/2017

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PANITIA PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
MOTTO	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xii
DAFTAR PUTUSAN PENGADILAN	xiii
BAB I : PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang	1
2. Rumusan Masalah	16
3. Tujuan Penelitian	17
4. Manfaat Penelitian	17
5. Keaslian Penelitian	18
6. Metode Penelitian	19
6.1. Tipe Penelitian	19
6.2. Pendekatan Masalah	20
6.3. Sumber Bahan Hukum	21

6.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	22
6.5. Analisis Bahan Hukum	23
7. Pertanggungjawaban Sistematika	23
BAB II : KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL	
BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS SEBAGAI	
JAMINAN UTANG PIUTANG	25
2.1. Keabsahan dan Kewenangan Notaris Membuat Akta	
Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual	25
2.2. Akibat Hukum atas Dibuatnya PPJB sebagai Dasar Utang	
Piutang	39
BAB III : TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN	
AKTA YANG TELAH DI BUAT DAN/ATAU	
DIHADAPAN	61
3.1. Tanggung Gugat Notaris Terhadap Akta Yang Dibuat	
dan/atau Di Hadapan	61
3.2. Kewajiban Notaris untuk Menolak Pembuatan Akta PPJB	
dengan Dasar Utang Piutang	66
BAB 4 : PENUTUP	75
4.1. Kesimpulan	75
4.2. Saran	76

DAFTAR PUSTAKA