

Tanggungjawab Notaris Atas Hilangnya Sertipikat Tanah yang Dititipkan KEPADANYA dalam Rangka Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Meutya Rachma dan Ika Tunggal Puspitasari
meutyaworld@gmail.com
Universitas Airlangga

Abstract

The community began to recognize notaries since the era of 1960, where notary notions, in article 1 paragraph (1) of UUJN, were general officials authorized to make authentic deeds and have other authorities as referred to in the law. In practice, the notary has received a certificate of land rights relating to the deed made before him. This deposit occurs on the basis of an agreement between the two parties, namely the notary and the party who will make the PPJB deed. However, self-safekeeping is not permitted for notaries, there has been a personal prohibition on article 52 paragraph (1) that a notary is prohibited from receiving a deposit, if the notary accepts the notary's entry into the deed he made, and it is not permitted, but in practice the notary has made a safekeeping agreement with the parties, and the agreement is stated in the deed that has been made. The document used as the basis for making the deed is not in dispute, therefore the notary requires documents to be seen in advance. In article 52 paragraph (3) of the UUJN, if a notary public has violated article 52 paragraph (1), the authentically made deed will be turned into proof into a deed under the hand. And in this case it will harm the parties who have made the deed before the notary. The purpose of this paper is to help provide an overview of the impact of the certificates entrusted to the notary, supported by a legal and conceptual approach to facilitate this writing.

Keywords: Agreement; Deposit Certificate; Compensation.

Abstrak

Masyarakat mulai mengenal notaris sejak era tahun 1960, dimana pengertian notaris, pada pasal 1 ayat (1) UUJN yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Dalam praktek, notaris telah menerima titipan sertifikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya. Penitipan ini terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yaitu notaris dan pihak yang akan membuat akta PPJB. Akan tetapi penitipan sendiri tidak diperbolehkan untuk notaris, telah ada larangan sendiri pada pasal 52 ayat (1) yaitu notaris dilarang menerima titipan, apabila notaris menerima titipan notaris tersebut masuk dalam pihak akta yang dibuatnya, dan hal tersebut tidak diperbolehkan, tapi dalam prakteknya notaris telah membuat perjanjian penitipan dengan para pihak, dan perjanjian tersebut dituangkan dalam akta yang telah dibuat. Dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta tersebut adalah tidak bersengketa, oleh karena itu notaris memerlukan dokumen untuk di lihat keabsahannya terlebih dahulu. Dalam pasal 52 ayat (3) UUJN mengatakan apabila notaris telah melakukan pelanggaran pasal 52 ayat (1) maka akta yang dibuat secara otentik tersebut akan berubah menjadi pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan. Dan dalam hal ini akan merugikan para pihak yang telah membuat akta dihadapan notaris. Tujuan penulisan ini, untuk membantu memberikan gambaran yang ada akan dampak dari sertipikat yang dititipkan pada notaris, dengan didukung pendekatan perundang-undangan dan konseptual untuk memudahkan penulisan ini.

Kata Kunci: Perjanjian; Penitipan Sertipikat; Ganti Rugi.

Pendahuluan

Letak arti yang penting dari profesi notaris, ialah bahwa ia karena undang-undang diberi kewenangan menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar.¹

Hal ini sangat penting untuk mereka yang membutuhkan alat pembuktian untuk sesuatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu usaha.² Yang dimaksud dengan “untuk kepentingan pribadi” ialah antara lain : membuat *testament*, mengakui anak yang dilahirkan di luar kawin sah, memberikan dan menerima hibah, melakukan perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) dan lain-lain. Yang dimaksud “untuk kepentingan usaha” ialah akta-akta yang dibuat untuk kegiatan dibidang usaha, antara lain akta pendirian PT, pemborongan pekerjan, perjanjian kredit dan lain-lain.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) disebut juga dengan perjanjian obligatur yang artinya perjanjian yang menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam pasal 1313, Jo. Pasal 1233 BW, dimana para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasinya oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian.³ Lahirnya Perjanjian ikatan jual beli (PPJB) pada dasarnya adalah dilatar belakangi untuk memudahkan jual beli khususnya objek tanah.⁴

Pada umumnya para pihak sepakat untuk membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada notaris guna membuat akta otentik sebagai pembuktian yang sempurna, adapun alasan untuk membuat PPJB adalah :

1. Belum lunasnya pembayaran tanah;
2. Tanah masih dalam proses pembuatan seritikat pada kantor Badan Pertanahan Nasional;
3. Sertifikat masih belum atas nama pihak pertama;
4. Sertifikat masih belum hapus hak tanggungan (ROYA); dan
5. Sertifikat masih berada di Bank guna pinjaman pihak pertama.

¹ A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia* (Perwira Media Nusantara 2015).[39].

² Pernyataan Soegondo Notodisoerjo

³ Subekti, *Hukum Perjanjian* (21st edn, Perpustakaan Nasional 2005).[47].

⁴ Slamet Wahjudi, *Karakteristik Ikatan Jual Beli Disertasi* (Universitas Airlangga 2012).[6].

Dengan adanya beberapa hal tersebut maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman. Dalam PPJB jual beli tersebut belum terjadi, PPJB tersebut sebagai perjanjian bantuan yang berfungsi menyelesaikan perbuatan-perbuatan hukum lainnya, untuk dapat dilanjutkan kedalam perjanjian pokok yang akan dilakukan, yaitu Jual Beli.

Akta PPJB merupakan akta otentik, dimana berdasarkan pasal 1 ayat (1) UUNJN kewenangan notaris adalah membuat akta otentik yang salah satunya adalah akta PPJB, akta otentik merupakan akta dengan pembuktian yang sempurna,⁵ sesuai dengan pasal 1870 BW yaitu “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Dapat dilihat juga pasal 1869 BW yaitu “suatu akta, yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.

Akta otentik dengan pembuktian yang sempurna, maka dalam proses pembuatan akta haruslah dilihat, bahwa dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta tersebut adalah tidak bersengketa. Mengingat hal tersebut dalam praktek notaris telah menerima titipan dari pihak yang akan membuat akta PPJB, karena dalam pembuatan akta PPJB tersebut notaris harus melakukan cekling sertifikat tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat guna memastikan sertifikat hak atas tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa. Jika para pihak ingin melakukan perjanjian penitipan bisa melakukan perjanjian secara tertulis atau tidak tertulis, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang sesuai pasal 1233

⁵ Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Prenadamedia Group 2018).[51].

BW. Adapun unsur dari perjanjian adalah :

1. Sepakat.

Pasal 1321 BW menjelaskan yang dimaksud sepakat adalah : Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2. Kecakapan.

Kecakapan disini dilihat dari cakap atau tidak seseorang melukan perbuatan hukum kecakapan dapat dilihat dari :

- Batas usia dewasa 21 th atau sudah pernah menikah jadi apabila seseorang sudah menikah tapi belum berusia 21 th tetap bisa melakukan perbuatan hukum.
- Tidak dibawah pengampuan atau sehat secara jasmani dan rohani.
- Cakap tidak hanya usia akan tetapi juga berwenang

3. Objek tertentu.

Dengan syarat perihal tertentu dimaksudkan bahwa suatu kontrak haruslah berkenaan dengan hal yang tertentu, jelas dan dibenarkan oleh hukum. Mengenai hal ini dapat kita temukan dalam pasal 1332 dan 1333 BW. Pasal 1332 BW menentukan bahwa “Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja dapat menjadi pokok suatu perjanjian, ”Sedangkan pasal 1333 BW menentukan bahwa “Suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan / dihitung”

4. Kausa yang diperbolehkan.

Maksudnya adalah bahwa suatu kontrak haruslah dibuat dengan maksud / alasan yang sesuai hukum yang berlaku. Jadi tidak boleh dibuat kontrak untuk melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum. Dan isi perjanjian tidak dilarang oleh undang-undang atau tidak bertentangan dengan kesusilaan / ketertiban umum (Pasal 1337 BW). Selain itu pasal 1335 BW juga menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum.

Setelah empat unsur dalam perjanjian terpenuhi maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum mengikat antara dua belah pihak. Hukum perjanjian terdapat asas-asas perjanjian yang berkembang⁶ asas – asas hukum tersebut meliputi:

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam Pasal 1338 ayat 1 BW menegaskan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian/ pelaksanaan dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian yaitu tertulis atau lisan. Asas kebebasan berkontrak merupakan sifat atau ciri khas dari Buku III BW, yang hanya mengatur para pihak, sehingga para pihak dapat saja mengenyampingkannya, kecuali terhadap pasal-pasal tertentu yang sifatnya memaksa.

2. Asas Konsensualisme (*concensualism*)

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) BW. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme yang dikenal dalam BW adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian.

3. Asas Kekuatan Mengikat perjanjian

Asas ini juga disebut sebagai asas pengikatnya suatu perjanjian, yang berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas *Pacta Sun Servanda* ini terdapat dalam ketentuan pasal 1338 ayat (1) dan ayat (2) BW

⁶ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (I, 2003).[60].

yang menyatakan”semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya bahkan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lawannya berarti para pihak harus mentaati apa yang mereka sepakati bersama. Pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lain dapat melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi dari pihak lawan. Asas ini berarti siapa yang berjanji harus menepatinya atau siapa berhutang harus membayarnya.

4. Asas Itikad Baik

Di dalam hukum perjanjian itikad baik itu mempunyai dua pengertian yaitu: Itikad baik dalam arti subyektif, yaitu Kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan perbuatan hukum. Itikad baik dalam arti obyektif, yaitu Pelaksanaan suatu perjanjian harus didasarkan pada norma kepatutan dalam masyarakat. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 Ayat (3) BW.

Sedangkan untuk melakukan penitipan sendiri telah diatur oleh undang-undang berdasarkan pasal 1694 BW yaitu penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya.

Adapun yang dimaksud dengan penitipan adalah suatu perjanjian “riil” yang berarti bahwa ia baru terjadi dengan dilakukannya suatu perbuatan nyata yaitu diserahkannya barang yang dititipkan,⁷ jadi tidak seperti perjanjian-perjanjian lainnya pada umumnya yang biasanya konsensual yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Undang-undang menentukan bahwa penitipan barang itu ada dua (2) yaitu:

1. Penitipan Barang yang sejati

Penitipan barang yang sejati dianggap dibuat dengan Cuma cuma, jika tidak diperjanjikan sebaliknya, sedangkan ia hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak (Pasal 1696 BW). Perjanjian tersebut tidaklah telah terlaksana

⁷ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perikatan* (Surabaya 2010).[45].

selainnya dengan penyerahan barangnya secara sungguh-sungguh atau secara dipersangkakan (Pasal 1697 BW). Ketentuan ini menggambarkan lagi sifatnya yang riil dari perjanjian penitipan, yang berlainan dengan sifat-sifat perjanjian perjanjian lain pada umumnya yaitu konsensual. Perjanjian cuma-cuma menurut Mariam Darus Badrulsaman, adalah suatu persetujuan dengan nama pihak yang satu memberikan keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.⁸

Penitipan barang dapat terjadi dengan sukarela maupun terpaksa hal ini diatur dalam Pasal 1698 BW. Penitipan barang dengan sukarela terjadi karena sepakat bertimbang-balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan (Pasal 1699 BW). Penitipan barang dengan sukarela hanyalah dapat terjadi antara orang-orang yang mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian-perjanjian. Jika seorang yang cakap untuk membuat perjanjian, menerima titipan suatu barang dari seorang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian, maka tunduklah ia kepada semua kewajiban yang dipikul oleh seorang penerima titipan yang sungguh-sungguh (Pasal 1701 BW). Walaupun penitipan sebagai suatu perjanjian secara sah hanya dapat diadakan antara orang-orang yang cakap menurut hukum, namun apabila seorang yang cakap menerima suatu penitipan barang dari seorang yang tidak cakap maka si penerima titipan harus melakukan semua kewajiban yang berlaku dalam suatu perjanjian penitipan yang sah.

Penitipan terpaksa adalah penitipan yang terpaksa dilakukan oleh seorang karena timbulnya sesuatu malapetaka, misalnya : kebakaran, runtuhnya gedung, perampokan, karamnya kapal, banjir dan lain-lain peristiwa yang tak terduga sebelumnya (Pasal 1703 BW). Penitipan barang karena terpaksa ini diatur menurut ketentuan seperti yang berlaku terhadap penitipan sukarela, demikian Pasal 1705 BW.

2. Sekestrasi

Sekestrasi adalah penitipan barang karena adanya perselisihan ditangannya

⁸ Mariam Darus Badrulsaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (Alumni 1983).[93].

seorang pihak ketiga yang mengikatkan diri untuk dan setelah perselisihan itu diputus mengembalikan barang itu kepada siapa yang akan dinyatakan berhak, beserta hasil-hasilnya. Penitipan ini ada yang dilakukan atas perintah Hakim atau pengadilan (Pasal 1730 BW). Sekestrasi terjadi dengan persetujuan, apabila barang yang menjadi sengketa diserahkan kepada seorang pihak ke tiga oleh satu orang atau lebih secara sukarela (Pasal 1731 BW).

Sekestrasi dapat mengenai baik barang-barang bergerak maupun barang-barang tidak bergerak (Pasal 1734 BW), Jadi berlainan dengan penitipan barang yang sejati, yang hanya dapat mengenai barang yang bergerak saja. Si penerima titipan yang ditugaskan melakukan sekestrasi tidak dapat dibebaskan dari tugasnya, sebelum persengketaan diselesaikan, kecuali apabila semua pihak yang berkepentingan menyetujuinya atau apabila ada suatu alasan lain yang sah (Pasal 1735 BW).

Perjanjian penitipan sertifikat ini bersifat riil, artinya, bahwa dengan adanya sepakat saja belum menimbulkan perjanjian penitipan sertifikat, dan baru akan terjadi setelah adanya suatu perbuatan yang nyata, yaitu setelah adanya penyerahan barangnya.

Tanggung Jawab Pihak Penerima Titipan

Berdasarkan Pasal 1694 BW bahwa pihak dalam perjanjian penitipan barang penerima titipan yaitu notaris mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Menyimpan dan memelihara barang yang dititipkan kepadanya.
2. Mengembalikan barang titipan.

Dalam hal kewajiban untuk memelihara barang dan menyimpan barang titipan, penerima titipan harus melakukannya secara sungguh-sungguh, dimana ia diwajibkan mengenai perawatan barang yang dipercayakan padanya, memelihara dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang-barangnya sendiri (Pasal 1706 BW).

Berkaitan dengan hal tersebut, walaupun penerima titipan dalam hal ini notaris harus bertanggung jawab atas segala yang terjadi terhadap benda-benda yang dititipkan padanya, namun tidak sekali-kali penerima titipan bertanggung jawab

tentang peristiwa-peristiwa yang tidak dapat dikesampingkan, kecuali penerima titipan lalai dalam pengembalian sertifikat yang dititipkan padanya. Bahkan dalam hal penerima titipan lalai dalam pengembalian sertifikat ini pun penerima titipan tetap tidak bertanggung jawab jika sertifikatnya juga akan musnah seandainya telah berada di tangan orang yang menitipkan. Hal ini diatur dalam Pasal 1708 BW.

Dalam kasus diatas jika notaris melakukan hal tersebut, maka notaris berkedudukan sebagai penerima titipan, dalam pasal 52 ayat (1) UUJN disebutkan yaitu:

“Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau keatas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis kesamping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa.”

Dengan notaris tersebut menjadi penerima titipan berdasarkan akta yang akan dibuatnya nanti (PPJB) tersebut, maka notaris dalam hal ini menjadi salah satu pihak dalam akta yang dibuatnya. Berdasarkan pasal 52 ayat (1) UUJN hal tersebut tidak diperbolehkan. akan tetapi apabila notaris menerima titipan dengan membuat perjanjian penitipan dibawah tangan dan perjanjian tersebut dipisah dengan akta yang telah dibuatnya, maka itu diperbolehkan, karena dalam pasal 52 ayat (1) UUJN mengatur apabila notaris telah menuangkan perjanjian penitipan tersebut didalam akta otentik yang telah dibuatnya.

Mengingat kembali untuk pengertian notaris sendiri berdasarkan pasal 1 ayat (1) UUJN notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang (mengenai kewenangan notaris dapat dilihat dalam pasal 15 UUJN), dalam hal ini notaris tidak diperboleh menerima titipan berdasarkan UUJN dan dalam pasal 52 ayat (3) UUJN menerangkan “apabila notaris telah melanggar pasal 52 ayat (1) diatas makan berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada yang bersangkutan”. sedangkan dalam praktek notaris telah menerima titipan, karena yang nantinya notaris tersebut membutuhkan dokumen yang dititipkan tersebut untuk pengurusan pembuatan akta PPJB.

Jika notaris melakukan perjanjian penitipan tidak hanya melanggar pasal 52 UUJN, karena telah menempatkan dirinya sebagai pihak yang menerima titipan maka juga wajib mengikuti ketentuan perjanjian penitipan sebagaimana diatur pasal 1706 BW, yaitu penerima titipan wajib memelihara barang titipan dengan baik seperti memelihara barangnya sendiri. Adapun syarat ketentuan penitipan barang dapat dilihat pasal 1707 BW:

1. Jika sipenerima titipan telah menawarkan dirinya untuk menyimpan barangnya;
2. Jika ia telah meminta diperjanjikaninya sesuatu upah untuk menyimpan itu;
3. Jika penitipan telah terjadi sedikit banyak untuk kepentingan si penerima titipan.

Dasar Gugatan Yang Dipakai

Jika notaris telah melakukan pelanggaran pada pasal 52 ayat (1) dan pasal 1706 BW, maka pihak yang menitip sertifikat tanah tersebut dapat menggugat atas dasar wanprestasi, karena telah merugikan orang lain. sesuai dengan pasal 1238, 1239, 1243 BW.⁹ Dalam masalah wanprestasi maka si penerima titipan harus mengganti kerugian yang telah diderita oleh para pihak yang telah kehilangan sertifikat tanahnya, sesuai pasal 1243 BW.¹⁰

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

Adapun unsur-unsur wanprestasi adalah :

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati;
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Jika seseorang telah dinyatakan wanprestasi maka akan timbul akibat hukum yang akan muncul,¹¹ yaitu :

⁹ Agus Yudha Hernoko (n 7). Op.Cit.[60].

¹⁰ MR JH Niewenhuis, *Pokok Pokok Hukum Perikatan* (Surabaya 1985).[45].

¹¹ Subekti (n 3).Op,Cit[30].

1. Debitur (penerima titipan) diharuskan membayar ganti rugi sesuai pasal 1243 BW:

penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya.

2. Kreditur (para pihak) dapat minta pembatalan perjanjian melalui pengadilan.

Sesuai pasal 1266 BW:

Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.

Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim.

3. Kreditur dapat meminta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian dengan ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi.

Sesuai pasal 1267 BW :

Pihak terhadap siapa perikatan tidak terpenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.¹²

Dalam masalah ini para pihak telah mengalami kerugian akibat hilangnya sertifikat yang telah dititipkan tersebut, dengan hilangnya sertifikat tersebut, pihak mengalami beberapa kerugian seperti :

1. Tanah tersebut menjadi tidak ada bukti kepemilikan.
2. Pemilik tidak bisa menjual tanahnya, dikarenakan tidak adanya bukti kepemilikan.
3. Pemilik tidak bisa melakukan perbuatan hukum.

Karena kerugian tersebut maka penerima titipan harus ganti rugi akan hilangnya sertifikat tanah tersebut, akibat penerima titipan tidak melakukan prestasi atas perjanjian yang telah dibuatnya.

¹² Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komer-sial* (Prenada Media Group 2014).[36].

Kesimpulan

Notaris tidak diperbolehkan untuk menerima titipan dokumen para pihak sebagaimana telah dijelaskan pada pasal 52 ayat (1) UUJN, karena apabila notaris membuat perjanjian penitipan terhadap pihak dan menuangkan perjanjian tersebut ke dalam akta, maka notaris tersebut masuk menjadi pihak dalam akta yang telah dibuatnya. Dan apabila notaris melanggar hal tersebut sesuai dengan pasal 52 ayat (3) UUJN, maka akta yang telah dibuatnya akan menjadi akta dibawah tangan dan bukan menjadi akta otentik yang mempunyai pembuktian secara sempurna.

Apabila notaris melakukan perjanjian penitipan dengan para pihak, terdapat larangan dalam pasal 52 ayat (1) yang mana notaris tidak boleh menjadi pihak dalam akta, notaris dapat membuat perjanjian penitipan dengan membuat akta dibawah tangan dan harus terpisah dari akta PPJB yang telah dibuatnya, dengan begitu notaris tidak menjadi pihak dalam akta yang telah dibuat dan akta otentik tetap mempunyai pembuktian yang sempurna.

Daftar Bacaan

Buku

A.A. Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa Dan Siapa Notaris Di Indonesia* (Perwira Media Nusantara 2015).

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perikatan* (Surabaya 2010).

———, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Prenada Media Group 2014).

Ghansham Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Prenadamedia Group 2018).

Mariam Darus Badrulsaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan* (Alumni 1983).

Niewenhuis MJH, *Pokok Pokok Hukum Perikatan* (Surabaya 1985).

Subekti, *Hukum Perjanjian* (21st edn, Perpustakaan Nasional 2005).

Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian* (I, 2003).

Disertasi

Slamet Wahjudi, *Karakteristik Ikatan Jual Beli Disertasi* (Universitas Airlangga 2012).

HOW TO CITE: Meutya Rachma dan Ika Tunggal Puspitasari, 'Tanggungjawab Notaris Atas Hilangnya Sertipikat Tanah yang Dititipkan KEPADANYA dalam Rangka Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli' (2019) Vol. 2 No. 2 Notaire.

--Halaman ini sengaja dibiarkan kosong--