AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

TESIS

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan
Program Magister Kenotariatan

Oleh :

Shania Ayu Nur Yulianti, S.H.
NIM. 11000223410033

Pembimbing :

Dr. Edith Ratna M.S., S.H.

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN

Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 22 Januari 2025

Tesis ini telah diterima

Sebagai Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar

Magister Kenotariatan

Disusun Oleh:

Shania Ayu Nur Yulianti
NIM 11000223410033

Pembimbing

Dr. Edith Ratna M.S., S.H.

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum
NIP. 196411181993032001

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Shania Ayu Nur Yulianti

NIM 11000223410033

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN**

Telah Diuji dan Berhasil Dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

Pada Hari : , Tanggal :

Dewan Penguji Tesis

Penguji I : Dr. Edith Ratna M.S., S.H.

(.....)

Penguji II : Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum.

(.....)

Penguji III : Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.

(.....)

Ditetapkan di Semarang

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Shania Ayu Nur Yulianti

NIM 11000223410033

Alamat : Jl. Sunan Kanoman No. 4, Pulogadung, Rawamngun, Kota Jakarta Timur

Dengan ini memberikan izin kepada pihak Universitas Diponegoro untuk melakukan publikasi terhadap isi tesis ini melalui sarana apapun, baik seluruhnya ataupun sebagian hanya untuk kepentingan akademik/ilmiah dan tidak diperjualbelikan.

Semarang, 22 Januari 2025
Penulis,

Shania Ayu Nur Yulianti
11000223410033

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Shania Ayu Nur Yulianti

NIM 11000223410033

Alamat : Jl. Sunan Kanoman No. 4, Pulogadung, Rawamngun, Kota Jakarta Timur

Dengan ini menyatakan dan bertanggungjawab sepenuhnya bahwa Tesis ini adalah hasil karya sendiri dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi/ lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Semarang, 22 Januari 2025
Penulis,

Shania Ayu Nur Yulianti
11000223410033

MOTTO

"Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar"

(Qs. Ar-Ruum:60)

"Gonna fight and don't stop, until you are proud"

PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada Allah SWT, kedua orang penulis Papa Ir. Sugiharto, MM dan Ibunda Dra Dewi Leonawati serta kakak penulis Anggun Swastika Oktaviani, SE, juga keluarga besar dan seluruh pihak yang memberikan dukungan dan doa kepada penulis selama pembuatan tesis ini.

KATA PENGANTAR

Puji Syukur kehadirat Allah SWT yang Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan penelitian tesis dengan judul **"AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS TERHADAP SERTIPIKAT YANG MASIH DIBEBANI HAK TANGGUNGAN".**

Penulis menyadari penulisan tesis ini dapat terselesaikan atas bantuan dari berbagai pihak, oleh karena itu Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. Rektor Universitas Diponegoro, Semarang.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
3. Dr. Ana Silviana, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotarian Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang sekaligus dosen penguji I yang telah memberikan saran dan bimbingan untuk menyempurnakan penelitian ini.
4. Dr. Aju Putrijanti, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Dr. Edith Ratna M.S., S.H. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, motivasi, dukungan, saran, pendampingan dengan sabar, ikhlas, dan sepenuh hari sehingga penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

6. Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum. selaku dosen penguji II yang telah memberikan saran dan bimbingannya untuk menyempurnakan penelitian ini.
7. Seluruh Dosen Pengajar, Staf Akademik, dan Staf Tata Usaha Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang yang telah membantu penulis selama menempuh pendidikan di Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
8. Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn selaku Notaris-PPAT dan Ketua Pengda INI Kota Semarang yang telah bersedia menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini serta berbagi ilmu dalam penulisan tesis ini.
9. Ibu Nisa Rachmasari, S.H., M.Kn selaku Notaris-PPAT Kota Semarang yang telah bersedia memberikan izin penelitian dan menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini serta berbagi ilmu dalam penulisan tesis ini.
10. Dr. Sri. Subekti, S.H., M.M., M.H. selaku Notaris-PPAT Kota Semarang yang telah bersedia memberikan izin penelitian dan menjadi narasumber dalam penulisan tesis ini serta berbagi ilmu dalam penulisan tesis ini.
11. Kedua orang tua saya, Papa Ir. Sugiharto, MM dan Mama Dra Dewi Leonawati yang selalu mendoakan, memotivasi dan mendukung penulis sampai selesai pendidikan.
12. Kakak saya Anggun Swastika Oktaviani, SE yang selalu memberikan dukungan, motivasi dan semangat untuk penulis.
13. Teman terdekat penulis Harida, Annisa, Ratna, Erinda, Enggar, Intan, Aluk, Jihan yang selalu memberikan dukungan dan motivasi dalam

menyelesaikan tesis ini.

14. Hanum, Tania, Shafa, Nurul, Kak Wid, Silmi, teman menempuh studi Magister Kenotariatan yang selalu memberikan dukungan dan masukan serta motivasi dalam menyelesaikan tesis ini.
15. Teman-teman A1 Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2023.
16. Almamater Universitas Diponegoro Semarang dan Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.
17. Serta semua pihak yang memberikan semangat dan berbagi ilmu pengetahuan dalam proses penulisan Tesis ini hingga selesai.

Semoga Allah SWT memberikan balasan yang berlipat ganda kepada semuanya dan dimudahkan serta diberikan kelancaran untuk segala urusannya.

Akhir kata semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan berguna untuk banyak orang, memberikan ilmu pengetahuan, serta wawasan untuk kita semua.

Semarang, 22 Januari 2025

Penulis

ABSTRAK

Bedasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan dari para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Permasalahan timbul ketika Notaris membuat akta pengikatan jual beli terhadap sertipikat yang masih dibebani hak tanggungan yang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terkait dalam akta tersebut dan juga menjerat Notaris yang membuatnya.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu terkait akibat hukum bagi para pihak dalam akta pengikatan jual apabila sertipikat yang menjadi objek perjanjian masih dibebani hak tanggungan dan pertanggungjawaban Notaris terhadap akta pengikatan jual beli apabila sertipikat yang menjadi objek perjanjian masih dibebani hak tanggungan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Sumber dan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini data primer dan sekunder melalui wawancara dan studi kepustakaan, Analisis data penelitian ini menggunakan kualitatif dari hasil analisis data yang terkumpul ditarik kesimpulan menggunakan penalaran induktif dan disajikan dalam penulisan hukum.

Hasil Penelitian mengungkapkan akibat hukum bagi pihak penjual wajib melunasi sertipikat yang dijadikan jaminan apabila tidak mampu dapat dituntut secara perdata dengan melakukan pembatalan akta diikuti penggantian biaya ganti rugi dan bunga atau dapat digugat secara pidana dengan pidana paling lama 7 tahun, sedangkan bagi pihak pembeli akan kehilangan sertipikat apabila developer wanprestasi terhadap kreditnya. Tanggungjawab Notaris akibat kesalahannya akan dikenakan sanksi oleh Majelis Pengawas Wilayah Notaris, dapat digugat secara perdata dengan pemberian ganti kerugian akibat perbuatan melawan hukum dan dapat digugat secara pidana dengan pidana penjara paling lama 7 tahun akibat perbuatannya yang merugikan orang lain tersebut.

Diharapkan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya menerapkan prinsip kehati-hatian dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku agar tidak terkena sanksi perdata dan pidana.

Kata Kunci : Akta Autentik, Notaris, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Based on Law Number 16 paragraph (1) letter a of Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 20 of 2004 concerning the Position of Notaries, Notary in carrying out her duties is obliged to act in a trustworthy, honest, diligent, independent, impartial manner, and to protect the interests of the parties involved in the legal act. The problem arises when a Notary creates a deed of sale and purchase for a certificate still burdened with a mortgage, resulting in the deed being void ab initio and causing losses to the parties involved in the deed and implicating the Notary who created it.

The issue discussed in this research is related to the legal consequences for the parties involved in a deed of sale and purchase agreement when the certificate is still burdened with a mortgage and the Notary liability for the deed of sale and purchase agreement when the certificate is still burdened with a mortgage.

This research uses an empirical juridical approach with analytical descriptive specifications. The data used in this research are both primary and secondary through interviews and literature studies. This research data analysis uses qualitative and from the results of the analysis of the collected data conclusions are drawn using inductive reasoning and presented in legal writing.

The research findings reveal that the legal consequences for the seller are that they are obligated to pay off the certificate used as collateral. If they are unable to do so they can be sued civilly through the annulment of the deed, followed by the payment of compensation and interest, or they can be prosecuted criminally with a maximum imprisonment of 7 years. Meanwhile, the buyer will lose the certificate if the developer defaults on their credit. A Notary's liability for her mistakes shall be subject to sanctions by the Regional Supervisory Board of Notaries, can be sued civilly for damages caused by unlawful acts, and can be prosecuted criminally with a maximum imprisonment of 7 years for their actions that have harmed others.

Notaries are expected to perform their duties with integrity and in compliance with applicable laws and regulations to avoid civil and criminal sanctions.

Keyword : Authentic Deed, Notary, Mortgage

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **i**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ..... **iv**

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS ..... **v**

MOTTO ..... **vi**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

ABSTRAK ..... **x**

DAFTAR ISI ..... **xii**

DAFTAR TABEL ..... **xv**

DAFTAR BAGAN ..... **xvi**

DAFTAR LAMPIRAN ..... **xvii**

BAB 1 PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

B. Perumusan Masalah 8

C. Tujuan Penelitian 8

D. Manfaat Penelitian 9

1. Manfaat Teoritis 9

2. Manfaat Praktis 9

E. Kerangka Pemikiran 10

1. Alur Pemikiran 10

2. Kerangka Konseptual 11

2.1 Notaris 11

2.2 Akta Pengikatan Jual Beli 13

2.3 Hak Tanggungan Atas Tanah 16

3. Kerangka Teoritik 18

F. Metode Penelitian 21

1. Pendekatan Masalah 21

2. Spesifikasi Masalah 22

3. Sumber dan Jenis Data 23

4. Teknik Pengumpulan Data 25

5. Teknik Analisis Data 26

G. Orisinalitas Penelitian 28

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 32

A. Tinjauan Umum tentang Notaris 32

1. Definisi Notaris 32

2. Akta Otentik 33

3. Kewenangan Notaris 35

4. Hak, Kewajiban, Larangan, dan Sanksi Notaris 46

B. Tinjauan Umum Pengikatan Jual Beli 40

1. Definisi Pengikatan Jual Beli 40

2. Isi Pengikatan Jual Beli 42

3. Bentuk Pengikatan Jual Beli 43

C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan Atas Tanah 44

1. Definisi Hak Tanggungan 44

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan 47
3. Pendaftaran Hak Tanggungan 48
4. Hapusnya Hak Tanggungan 49
5. Eksekusi Hak Tanggungan 50
D. Teori Kepastian Hukum 51
E. Teori Pertanggungjawaban Hukum 53
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 56
A. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Apabila Sertipikat Yang Menjadi Objek Perjanjian Masih Dibebani Hak Tanggungan 56
B. Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Apabila Sertipikat Yang Menjadi Objek Perjanjian Masih Dibebani Hak Tanggungan 69
BAB IV PENUTUP 82
A. Kesimpulan 82
B. Saran 83
DAFTAR PUSTAKA 85
LAMPIRAN 89

DAFTAR TABEL

Tabel 1- Orisinalitas Penelitian 28

DAFTAR BAGAN

Bagan 1 – Alur Pemikiran 10

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 – Surat Riset Notaris Dr. Muhammad Hafidh, S.H., M.Kn 89

Lampiran 2 – Surat Riset Notaris Nisa Rachmasari, S.H., M.Kn 90

Lampiran 3 – Surat Riset Notaris Dr. Sri Subekti, S.H., M.M., M.H 91

Lampiran 4 – Dokumentasi Hasil Penelitian 92