



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS TERHADAP
PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN BERUPA
SERTIFIKAT HAK MILIK RUMAH MAKAN
LAA TAHZAN DI PANGKALAN KERINCI**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat Guna
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Fakultas Syariah dan Hukum**



ARIFA FASYA

12020724579

PROGRAM S1

ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU

TAHUN 2025 M/ 1446 H



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul **“Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri Dengan Debitur Atas Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris)”**, yang ditulis oleh:

Nama : Arifa Fasya
 NIM : 12020724579
 Program studi : Ilmu Hukum

Dapat diterima dan disetujui untuk diujikan dalam sidang munaqasah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, 19 Mei 2025

Pembimbing Skripsi I

Irfan Richa, S.H., M.H.

Pembimbing Skripsi II

Roni Kurniawan, M.H.

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN SUSKA RIAU

Dosen Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru, 19 Mei 2025

No : Nota Dinas
Lamp :-
Hal : Pengajuan Skripsi Sdr. Arifa Fasya

Assalamu'alaikum. Wr. Wb

Setelah Membaca, memberikan petunjuk dan mengarahkan serta mempertimbangkan seperlunya, maka selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Arifa Fasya yang berjudul **"Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri Dengan Debitur Atas Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris)"**, dapat diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Harapan kami semoga dalam waktu dekat saudara yang tersebut diatas dapat dianggil untuk diujiakan dalam sidang munaqasah di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Demikian harapan kami, atas perhatiannya kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum. Wr. Wb

Pembimbing Skripsi I

Irwan Ridha, S.H., M.H.

Pembimbing Skripsi II

Roni Kurniawan, M.H.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

PENGESAHAN PERBAIKAN SKRIPSI

Skrripsi dengan judul **Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci**, yang ditulis oleh:

Nama : Arifa Fasya
 NIM : 12020724579
 Program Studi : Ilmu Hukum

Telah di *munaqasyahkan* pada:

Hari/Tanggal : Rabu/ 18 Juni 2025
 Waktu : 08:00 WIB
 Tempat : Ruang Praktek Peradilan Semu Gedung Belajar
 Fakultas Syariah dan Hukum

Telah diperbaiki sesuai dengan permintaan Tim Penguji Munaqasyah Fakultas Syariah dan Hukum Universtitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.

Pekanbaru, Juni 2025
TIM PENGUJI MUNAQASYAH

Ketua
 Dr. Muhammad Darwis, S.HI, SH, MH

Sekretaris
 Ilham Akbar, SHI,SH,MH

Penguji I
 Dr. Muslim, S Ag, SH, M,Hum

Penguji II
 Dr. Hellen Last Fitriani, SH, MH

Mengetahui:

Dekan Fakultas Syariah dan Hukum



Dr. Zulkifli, M.Ag

NIP. 197410062005011005



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Arifa Fasya
 NIM : 12020724579
 Tempat/ Tgl. Lahir : Medan/ 27 Desember 2001
 Fakultas : Syariah dan Hukum
 Prodi : Ilmu Hukum
 Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Mekan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa:

1. Penulisan Skripsi dengan judul sebagaimana tersebut di atas adalah hasil pemikiran dan penelitian saya sendiri;
2. Semua kutipan pada karya tulis ilmiah saya ini sudah disebutkan sumbernya;
3. Penulisan Skripsi ini saya nyatakan bebas dari plagiat;
4. Apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam penulisan Skripsi saya ini, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun juga.

Pekanbaru, 26 Juni 2025

Yang menyatakan



Arifa Fasya
 NIM. 12020724579

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta dilindungi Undang-Undang UIN Suska Riau State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

ABSTRAK

Arifa Fasya, (2024) : **Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci**

Hukum berperan penting dalam masyarakat sebagai jaminan kepastian dan keadilan. Dalam sistem hukum perdata, notaris memiliki peran penting sebagai pejabat umum yang menyediakan layanan jasa untuk memberikan bantuan dalam mendapatkan keadilan dan kepastian hukum kepada masyarakat. Oleh karena itu, ia memiliki kewenangan untuk membuat alat bukti paling kuat yang disebut dengan akta autentik. Namun dalam praktiknya masih sering ditemui kasus-kasus dimana notaris lalai dalam menjalankan tanggung jawabnya, seperti yang terjadi di Pangkalan Kerinci, dimana sebuah sertifikat hak milik sebagai jaminan kredit dalam sebuah perjanjian tidak diberikan kepada debitur yang telah menyelesaikan kewajibannya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertanggungjawaban hukum notaris dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian kredit dengan jaminan sertifikat hak milik Rumah Makan Laa Tahzan di Pangkalan.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum empiris yang menggunakan pendekatan sosiologi hukum. Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder. Teknik analisis data pada penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Kesimpulan dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam kasus ini notaris dinilai lalai karena sertifikat jaminan tidak diserahkan meski kredit telah lunas. Kelalaian ini dapat menimbulkan tanggung jawab hukum secara perdata, administratif, atau pidana tergantung akibat yang ditimbulkan. Kelalaian ini terjadi sebab notaris menghadapi hambatan internal dan eksternal, seperti lambatnya birokrasi, keterbatasan sumber daya, tidak kooperatifnya ahli waris serta kurangnya komunikasi antar pihak.

Kata kunci: Notaris, Kelalaian, Tanggung Jawab Hukum



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warohmatullahi Wabarokaatuh

Segala puji bagi Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayah dan Karunia-Nya. Tiada kata lain yang dapat diucapkan selain kata syukur atas segala nikmat yang telah Allah SWT berikan, terutama nikmat kesehatan, kemampuan dan kesempatan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi yang berjudul “**PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN BERUPA SERTIFIKAT HAK MILIK RUMAH MAKAN LAH TAHZAN DI PANGKALAN KERINCI**”. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada junjungan kita tercinta Rasulullah ﷺ yang telah berjuang mengeluarkan kita dari zaman kebodohan menuju zaman yang diterangi oleh ilmu pengetahuan sehingga manfaatnya dapat kita rasakan sampai hari ini.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi tugas akhir perkuliahan dan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Strata 1 di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau. Selain itu, penulisan ini juga merupakan wujud implementasi dari ilmu yang didapat selama masa perkuliahan di Program Studi Ilmu Hukum. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa selama penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari pertolongan Allah, serta dukungan dan bimbingan yang penulis peroleh dari berbagai pihak.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

Oleh karna itu, dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Hj. Leny Nofianti, MS., SE., AK, CA. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di UIN Suska Riau.
2. Bapak Dr. H. Zulkifli, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum beserta Bapak Dr. Akmal Abdul Munir. Lc., MA. sebagai Wakil Dekan I, Bapak Dr. Mawardi, M.si sebagai Wakil Dekan II, dan Ibu Dr. Sofia Hardani, M.Ag sebagai Wakil Dekan III Fakultas Syariah dan Hukum.
3. Bapak Dr. Muhammad Darwis S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum dan Dr. Febri Handayani S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum serta staf Program Studi Ilmu Hukum yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
4. Bapak Irfan Ridha S.H., M.H. dan Bapak Roni Kurniawan S.H., M.H. selaku pembimbing dalam penulisan skripsi ini yang telah bersusah payah memberikan masukan dan perbaikan skripsi ini agar lebih baik dan agar lebih banyak manfaatnya.
5. Bapak Dr. Muhammad Darwis S.H., M.H. selaku Penasehat Akademis yang telah banyak memberikan dukungan dan bantuan kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum UIN Suska Riau.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
6. Bapak dan Ibu dosen yang telah mengajar dan memberikan ilmunya kepada penulis selama proses perkuliahan di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
 7. Teruntuk orangtua tercinta, Naharuddin dan Rosana Devi serta adik-adik saya Shakila Ajrya dan Muhammad Akram Ziyad yang telah menjadi keluarga terbaik dan mendukung saya dengan memberikan cinta, kasih sayang dan motivasi sehingga saya mampu menyelesaikan tugas akhir ini.
 8. Teruntuk Novita Rahmadhani, Feby Andini Sunarto, Dela Puspita, Mutia Agnesta, Alfani Tiara Azmy selaku rekan seperjuangan penulis yang telah memberikan masukan, bantuan dan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan studi di Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
 9. Teruntuk Syalsa Wilda, Nadila Ayu Ningtyas, Nova Elisa Putri, Athaya Dzakiyya dan Nadia Diva Aderta selaku sahabat-sahabat penulis yang telah memberikan dukungan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa tidak ada yang sempurna terutama dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangannya. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan masukan berupa kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak. Semua masukan tersebut akan penulis jadikan sebagai motivator untuk berkarya lebih baik lagi dimasa yang akan datang. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan dapat dijadikan referensi demi pengembangan ke arah yang lebih baik. Karna sesungguhnya kebenaran hanya datang dari Allah SWT dan



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

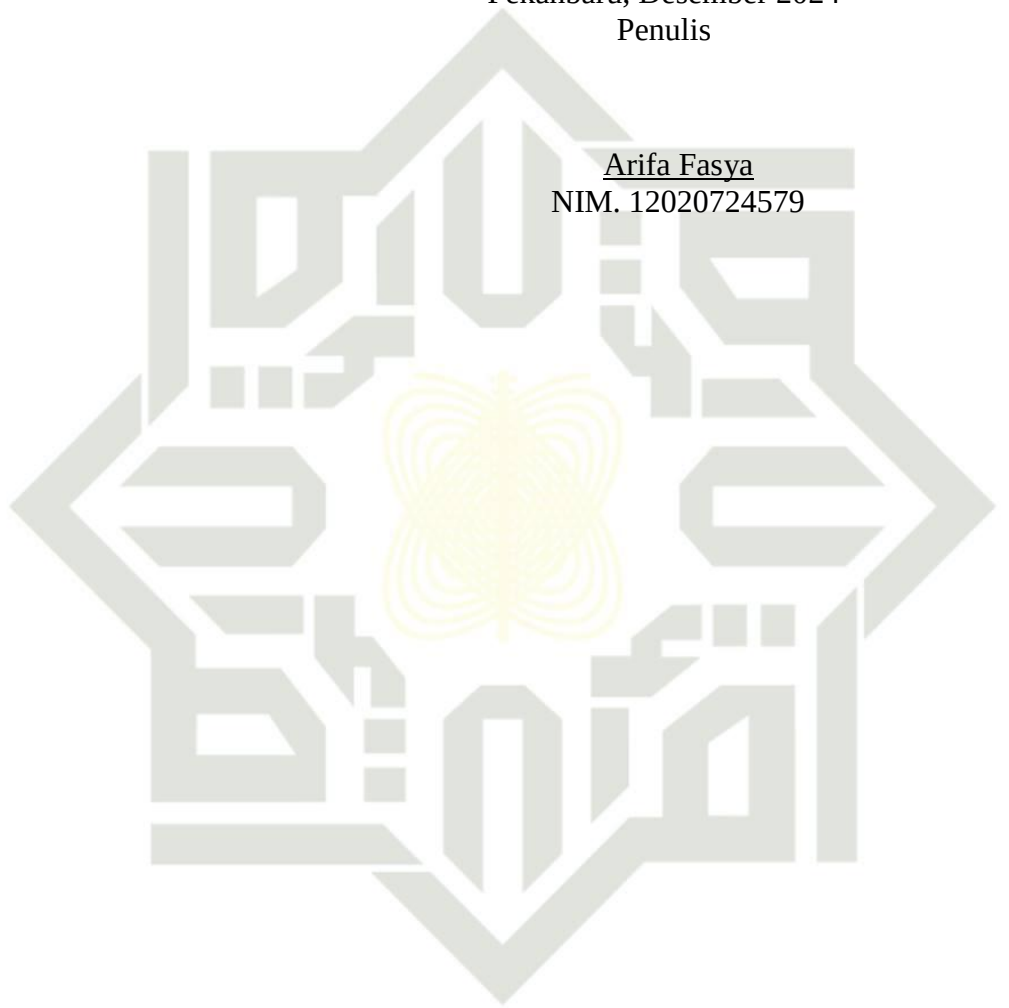
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kesalahan datanganya dari diri penulis. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan Rahmat dan Ridho-Nya kepada kita semua.

Assalamualaikum Warahmatullohi Wabarokaatuh.

Pekanbaru, Desember 2024
Penulis

Arifa Fasya
NIM. 12020724579



UIN SUSKA RIAU



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR ISI

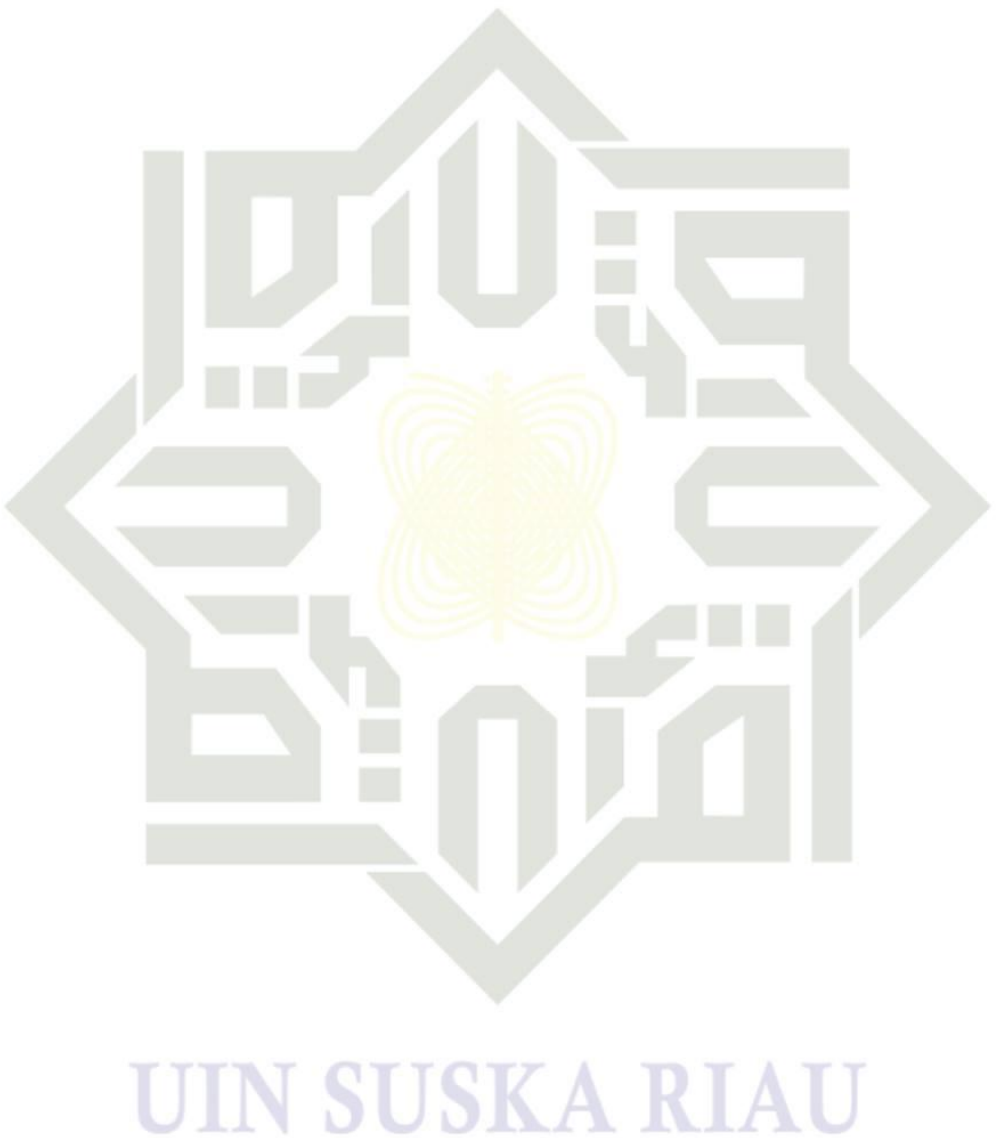
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I: PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	9
C. Rumusan Masalah	9
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Kerangka Teori.....	12
B. Penelitian Terdahulu	36
BAB III: METODE PENELITIAN	41
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Pendekatan Penelitian	42
C. Lokasi Penelitian.....	42
D. Informan.....	43
E. Data dan Sumber Data	44
F. Teknik Pengumpulan Data.....	45
G. Analisis Data	46
BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara Bank Riau Kepri dengan Debitur Atas Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan di Pangkalan Kerinci	47
B. Hambatan Yang Dihadapi Notaris Dalam Menjalankan Tanggung Jawabnya Terhadap Jaminan Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Pangkalan Kerinci Dalam Perjanjian.....	56
BAB V: PENUTUP	63

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

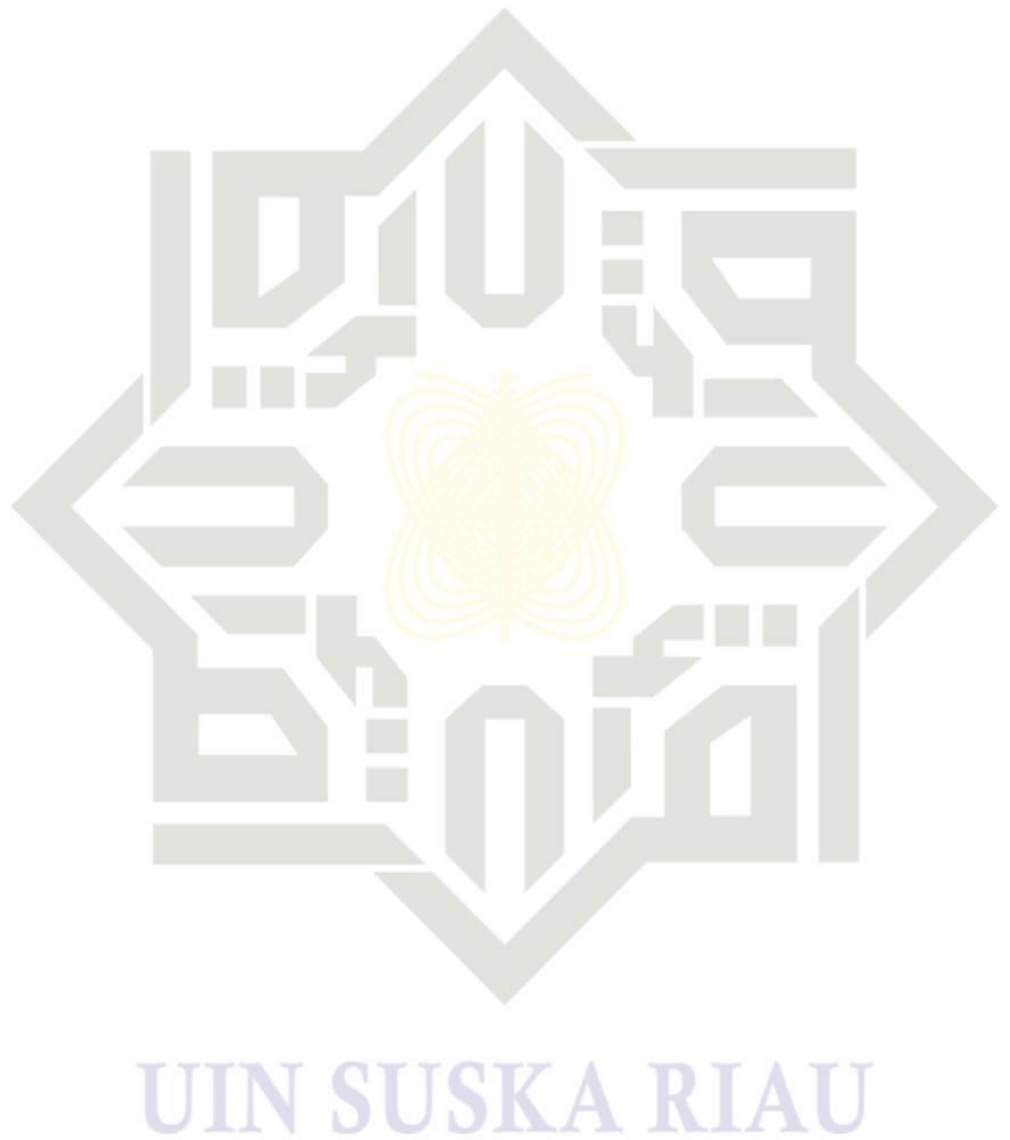
DAFTAR PUSTAKA

A. Kesimpulan	63
B. Saran.....	64



DAFTAR TABEL

Tabel III. 1 Informan Penelitian.....	44
---------------------------------------	----



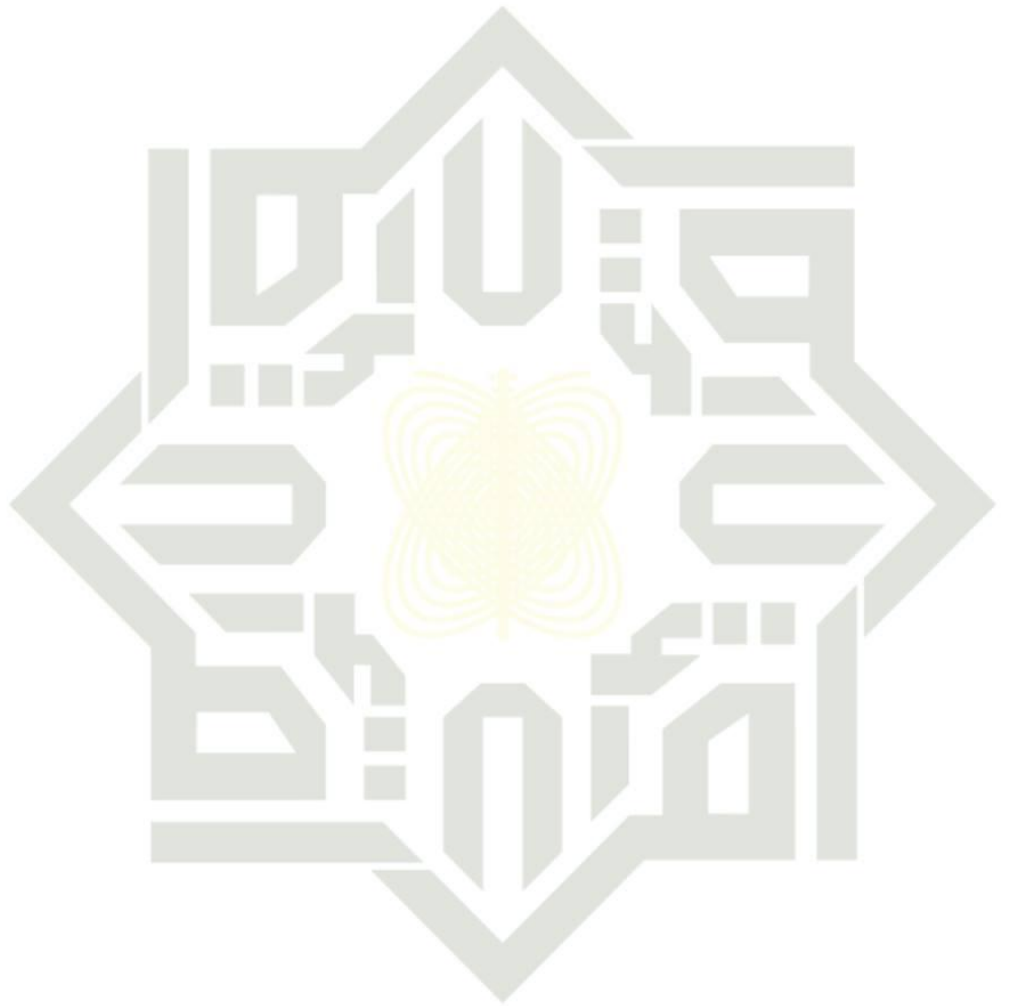
Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Dokumentasi Gambar	71
Lampiran 2 Pedoman Wawancara Notaris	72
Lampiran 3 Pedoman Wawancara Bank	73
Lampiran 4 Pedoman Wawancara Debitur	74



UIN SUSKA RIAU

- Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang**
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
 2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Hukum memiliki peranan yang penting dalam masyarakat. Dengan adanya hukum masyarakat menggunakannya sebagai perlindungan yang menjamin kepastian, keadilan serta ketertiban dalam bermasyarakat. Seiring berjalannya waktu kebutuhan masyarakat yang berkaitan dengan hukum semakin bervariasi dan membutuhkan pelayanan. Negara sebagai pejabat yang bertugas untuk melayani kebutuhan masyarakat terkait hak-haknya selaku warga negara membentuk institut menjadi sarana berbagai layanan yang diperlukan masyarakat. Selain membentuk institut negara juga menunjuk individu dengan profesi tertentu untuk mewakilinya dalam melayani masyarakat, salah satunya profesi notaris.¹

Notaris merupakan representasi negara yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian tugas negara, khususnya di bidang hukum perdata.² Peran notaris hadir untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang memerlukan alat bukti tertulis bersifat autentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang sah dan memiliki kekuatan hukum. Salah satu peran penting notaris adalah membantu para pihak yang terlibat dalam suatu hubungan hukum yang lahir atas adanya perjanjian. Dalam hubungan

¹ Aulia Gumilang Rosadi, *Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya*, Jurnal Cendekia Hukum Vol.5 No.2 2020, h. 244.

² *Ibid*, h.244.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hukum terdapat pihak yang berwenang atau berhak meminta prestasi dan pihak yang wajib melakukan prestasi.³

Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perbuatan di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap pihak lain.⁴ Untuk memastikan suatu perjanjian sah dan memiliki kekuatan hukum, para pihak sering memerlukan jasa notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Suatu perjanjian dinyatakan sah apabila memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan untuk saling mengikatkan diri, kecakapan untuk saling memberikan prestasi, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal atau diperbolehkan.⁵

Notaris memiliki peran penting dalam menjamin legalitas dan kepastian hukum suatu perjanjian, khususnya melalui pembuatan akta autentik. Salah satu jenis akta yang sering dibuat adalah perjanjian jual beli tanah. Dalam transaksi ini, Sertifikat Hak Milik (SHM) menjadi bukti legal yang menunjukkan kepemilikan sah atas tanah atau bangunan yang diperjual belikan. Proses penerbitan dan penyerahan SHM memastikan bahwa pengalihan hak milik dari penjual ke pembeli dilakukan secara sah dan terverifikasi.⁶ SHM dapat dimiliki setelah melakukan serangkaian proses pendaftaran hak milik atas tanah. Selama proses

³ Aris Prio Agus Santoso , *Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2023), h. 136-137.

⁴ Aris Prio Agus Santoso , *Hukum Bisnis Dalam Implikasi Praktik Manajemen* (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022), h. 15.

⁵ *Ibid*, h.137.

⁶ Shely Melynia, Ema Fathimah dan Gibtiah, *Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam*, Jurnal Muqaranah Vol.6 No.1 2022, h. 42.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

ini berbagai pihak seperti badan pertanahan nasional, bank dan notaris terlibat untuk memastikan bahwa semua aspek hukum dan administrasi dipenuhi, terutama jika transaksi ini terjadi dalam skema kredit.

Bantuan notaris kepada para pihak dalam perjanjian atas transaksi jual beli akan membantu mereka untuk merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan hal yang telah disepakati, sebab ada kalanya perjanjian tersebut dilanggar, baik itu oleh para pihak dalam perjanjian maupun terjadinya kelalaian atau kealpaan oleh notaris itu sendiri. Hal ini dapat menyebabkan pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan. Dilain sisi perjanjian juga dapat tetap berlaku tetapi memiliki konsekuensi hukum yang harus diselesaikan melalui jalur hukum.⁷

Demi meningkatkan profesionalisme, integritas dan kepercayaan terhadap notaris terbentuklah Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yang bertujuan untuk perlindungan hukum bagi masyarakat yang menggunakan jasa notaris. Dalam undang-undang ini menetapkan secara tegas bahwa notaris wajib mempunyai tanggung jawab secara pribadi dan tanpa batas terhadap kesalahan yang mungkin timbul selama menjalankan tugasnya. Tanggung jawab yang dimiliki notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based on fault of liability*), dalam pembuatan akta otentik, Notaris harus bertanggung jawab apabila akta yang dibuatnya terdapat kesalahan atau pelanggaran yang disengaja oleh Notaris. Sebaliknya apabila unsur

⁷ Rosiana Rahmadani Sabrina dan Aisyah Ayu Musyafa, *Pertanggungjawaban Notaris Dalam Kesalahan Pembuatan Akta*, Jurnal Notarius Vol.17 No.2 2024, h. 731.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta.⁸ Tanggung jawab notaris dalam konteks UUJN yakni mencakup kesalahan dalam penyusunan akta, ketidakakuratan penetapan harga, kelalaian dalam pengelolaan dokumen, dan ketidak benaran dalam pengelolaan dana.⁹

Kelalaian oleh notaris merupakan bentuk pelanggaran internal notaris, baik dilakukan secara sadar maupun karna pengabaian tugas. Kelalaian umum yang sering dilakukan notaris meliputi kesalahan dalam penulisan akta, kelalaian dalam memverifikasi identitas , tidak memberikan penjelasan yang cukup kepada para pihak, keterlambatan dalam penyerahan akta serta tidak mematuhi prosedur hukum yang berlaku.¹⁰ Kelalaian ini dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap pasal 15 ayat (1) UUJN yang mengatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta,memberikan *grosse*, salinan dan kopian Akta,semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh

⁸Intan Rahmadanti, Herman Fikri dan Fatria Khairo, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Berdasarkan Prinsip Based On Fault Of Liability (Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan)*, Jurnal Ilmu Hukum Vol.1 No.2 2022, h. 106.

⁹Rosiana Rahmadani Sabrina dan Aisyah Ayu Musyafa , *Op.Cit*, h. 732.

¹⁰Sita Sesaria Anjangsari dan Budi Santoso, *Tinjauan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Jurnal Notarius Vol.17 No.1 2024, h. 517.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

undang-undang.¹¹ Jika kewenangan tersebut tidak dijalankan, seperti dalam kasus keterlambatan pemecahan dan balik nama sertifikat pada perjanjian antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri dengan pemilik Rumah Makan Laa Tahzan, notaris dapat dikenakan pertanggungjawaban hukum. Kelalaian seperti ini dapat berimplikasi serius terhadap tanggung jawabnya sebagai pejabat umum yang menjamin keabsahan akta autentik dan dapat mengakibatkan sanksi perdata ataupun pidana, tergantung pada dampaknya terhadap pihak yang dirugikan.

Kerugian yang disebabkan oleh kelalaian notaris bagi para pihak yang menggunakan jasanya dapat mencederai kepercayaan publik terhadap profesi notaris. Seperti halnya dalam kasus yang terjadi antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri dengan pemilik Rumah Makan Laa Tahzan di Pangkalan Kerinci dimana dalam perjanjian antara keduanya menggunakan sertifikat hak milik sebagai jaminan namun karna kelalaian notaris yang tidak segera mengurus pemecahan dan balik nama sertifikat tersebut mengalami penundaan penyerahan sehingga pemilik rumah makan tidak dapat mengambilnya dalam waktu yang telah ditetapkan. Sedangkan pihak debitur sebagai pemilik Rumah Makan Laa Tahzan telah melunasi cicilan kredit lebih cepat 3 tahun dari jangka waktu yang telah disepakati. Sampai saat ini sudah terhitung 8 tahun semenjak pelunasan pembayaran, pihak debitur masih belum menerima sertifikat hak milik yang telah dijanjikan. Walau demikian, kasus ini belum dibawa ke ranah hukum karna pihak debitur terkendala biaya untuk mengajukan proses hukum lebih lanjut.

¹¹ Indonesia, Pasal 15 (1) Undang-Undang Republik Indonesia nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut pernyataan dalam *covernote* Bapak Irvan Hoodrat Pane selaku notaris dalam perjanjian ini mengatakan bahwa sertifikat hak milik saat ini sedang dalam proses pemecahan dan dilanjutkan dengan proses balik nama atas nama pemilik Rumah Makan Laa Tahzan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Pelalawan yang mana proses tersebut akan memerlukan waktu selama 4 bulan setelah pelunasan dan apabila telah selesai maka notaris akan menyerahkan sertifikat tersebut kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri.¹² Sementara menurut wawancara dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri selaku pihak pertama dalam perjanjian mengatakan bahwa mereka hanya melaksanakan pertanggungjawaban sesuai dengan apa yang dituangkan dalam perjanjian. Begitu pula dengan hak debitur selaku pemilik rumah makan akan tertunaikan setelah segala urusan sertifikat yang sedang dalam masa pengurusan oleh notaris selesai dan telah diterima oleh pemilik rumah makan.¹³

Dalam hal ini terjadilah ketimpangan pertanggung jawaban karna idealnya dalam suatu perjanjian tanggung jawabnya seimbang antara para pihak yang terlibat, namun ketimpangan ini muncul karna notaris yang seharusnya bertindak sebagai pihak netral dan menjamin kelancaran administrasi perjanjian tidak memenuhi kewajibannya sehingga merugikan salah satu pihak.

Kasus semacam ini menimbulkan pertanyaan tentang pertanggung jawaban hukum dari pihak notaris. Notaris sebagai pihak yang memberikan keabsahan seharusnya bertanggung jawab dalam menyelesaikan administrasi

¹² Irvan Hoodrat Pane, "Covernote No. 05/NOT-IHP/x/2016", diterbitkan di Pangkalan Kenali, tanggal 7 Oktober 2016.

¹³ Wawancara dengan Staff Marketing PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri. Raniat Wijoyo, tanggal 20 November 2024.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penyerahan sertifikat. Keterlambatan atau kegagalan dalam penyerahan sertifikat dapat menimbulkan kerugian bagi pemilik rumah makan, baik secara *materiil* maupun *imateriil*. Selain itu, dalam banyak kasus, hilangnya sertifikat asli sering kali menghambat proses pengalihan hak milik dan memperpanjang waktu penerbitan sertifikat baru oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini menambah kompleksitas kasus, karena pembeli tidak hanya menghadapi masalah administrasi dari pihak bank dan notaris, tetapi juga berurusan dengan pihak lain, seperti ahli waris atau instansi pemerintah terkait.

Dalam kasus dimana terjadinya kesalahan notaris dalam pengurusan dokumen sering terjadi dan tak jarang dibawa hingga ke ranah hukum seperti kasus pemecahan sertifikat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang terjadi di kabupaten Malang. Kasus ini terjadi antara seorang penggugat bernama ITW dengan notaris AP yang ia percayakan untuk melakukan pemecahan sertifikat bersama rekan PPAT notaris ESS, dimana notaris AP dan PPAT ESS melakukan pemalsuan dan penipuan dalam proses pembalikan nama sertifikatnya. Merasa dirugikan, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kebanjen pada 13 Januari 2021. Kasus tersebut diselesaikan melalui pengadilan dengan putusan yang mewajibkan notaris membayar ganti rugi kepada nasabah.¹⁴ Berbeda dengan kasus PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri dan pemilik Rumah Makan Laa Tahzan, meskipun persoalan hampir serupa, yaitu kelalaian notaris dalam mengurus pemecahan dan balik nama sertifikat hak milik, kasus ini belum dibawa ke ranah hukum. Sehingga ganti kerugian yang seharusnya

¹⁴ Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, *Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Vol.5 No.1 2021, h.68-75.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dilakukan notaris kepada debitur tidak dapat terjadi walau 8 tahun lamanya sertifikat hak milik belum juga sampai ditangan debitur selaku pemilik Rumah Makan Laa Tahzan.

Sebenarnya, terdapat banyak kasus di mana notaris dimintai pertanggungjawaban dalam ranah hukum. Misalnya, kasus di Bandung, di mana seorang notaris melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta yang seolah-olah menunjukkan telah terjadi jual beli saham antara para pihak, padahal transaksi tersebut tidak pernah terjadi. Akibatnya, notaris tersebut dikenakan tanggung jawab pidana dan perdata karena merugikan para pihak.¹⁵ Contoh lain adalah kasus dalam jual beli properti, di mana sebuah akta menjadi cacat hukum karena kelalaian notaris dalam menyusun akta, seperti mencantumkan informasi yang salah mengenai identitas para pihak atau objek yang diperjual belikan.¹⁶ Dari kasus pertanggungjawaban notaris ini, penulis memilih untuk meneliti kasus mengenai kelalaian notaris dalam penundaan penyerahan sertifikat yang menyebabkan kerugian pada pihak pemilik Rumah Makan Laa Tahzan di Pangkalan Kerinci.

Penelitian ini mengkaji secara mendalam dan menganalisis pertanggungjawaban hukum yang harus dijalankan notaris dalam memastikan perjanjian antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri dengan debitur yakni pemilik Rumah Makan Laa Tahzan berjalan sesuai hukum, khususnya mengenai sertifikat yang menjadi jaminan. Selain itu, penelitian ini akan melihat sejauh

¹⁵ Charlie Thyawarta dan Markoni, *Studi Kasus Pertanggungjawaban Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Ditinjau Dari Prinsip Kehati-hatian*, Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran Vol.7 No.1 2024, h. 1791.

¹⁶ Sabrina dan Musyafa, *Op.Cit.*, h. 733.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

maka notaris bertanggung jawab jika terjadi pelanggaran atau kelalaian yang mengakibatkan kerugian terhadap salah satu pihak. Lalu, penelitian ini juga akan mengidentifikasi berbagai hambatan yang dihadapi notaris dalam menjalankan tugasnya dalam pengelolaan sertifikat tersebut yang mempengaruhi proses pelaksanaan tanggung jawab notaris. Maka dari itu berdasarkan latar belakang diatas peneliti tertarik untuk mengkaji dan meneliti dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Mekan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci”**.

B. Batasan Masalah

Pembatasan dalam masalah bertujuan agar penelitian yang akan dilaksanakan dapat terarah sehingga tujuan dari dilakukannya penelitian ini dapat tercapai dengan baik. Adapun batasan masalah pada penelitian ini adalah pertanggungjawaban hukum notaris terhadap perjanjian atas jaminan dan hambatan yang mungkin ditemui Notaris dalam menjalankan tugasnya dalam pengelolaan sertifikat sehingga mempengaruhi tanggung jawabnya sebagai notaris.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan penjabaran latar belakang masalah diatas, maka permasalahan yang dapat peneliti rumuskan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pertanggung jawaban hukum notaris terhadap perjanjian antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri dengan debitur atas jaminan berupa sertifikat hak milik Rumah Mekan Laa Tahzan di Pangkalan Kerinci?

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak Cipta milik UIN Suska Riau

1. Apakah hambatan yang dihadapi Notaris dalam menjalankan tanggung jawabnya terhadap jaminan sertifikat hak milik Rumah Makan Laa Tahzan Pangkalan Kerinci dalam perjanjian ini?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pertanggung jawaban hukum notaris terhadap perjanjian antara Bank Riau Kepri Syariah dan debitur atas Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Pangkalan Kerinci.
- b. Untuk mengetahui hambatan yang mungkin ditemui notaris dalam menjalankan tanggung jawabnya terhadap jaminan sertifikat hak milik Rumah Makan Laa Tahzan Pangkalan Kerinci dalam perjanjian ini.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini terbagi menjadi 2, yaitu:

a. Manfaat Teoritis:

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap permasalahan yang sedang diteliti. Dalam hal ini menambah wawasan mengenai tanggung jawab dan kewenangan notaris dalam pengurusan dokumen seperti sertifikat hak milik ini dan serta untuk mengetahui kemampuan peneliti dalam menerapkan ilmu yang diperoleh. Kemudian dapat juga bermanfaat sebagai bahan penelitian lanjutan bagi pengembangan Ilmu Hukum, khususnya bagi mahasiswa atau para peneliti yang akan melakukan penelitian dengan tema yang sama.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

b. Manfaat Praktis

Dapat menjadi pengingat bagi para notaris akan pentingnya menjalankan tugas sesuai dengan aturan dan etika profesi untuk mencegah tindakan malpraktik. Lalu sebagai bahan edukasi bagi masyarakat untuk lebih berhati-hati dalam memilih notaris dan memahami hak serta kewajiban mereka dalam perjanjian hukum.

c. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan akademis yaitu menjadi bahan informasi dan data sekunder bagi kalangan akademis yang ingin meneliti hal yang sama.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kerangka Teori

1. Pertanggungjawaban Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya dan kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan lain sebagainya.¹⁷ Tanggung jawab dalam kamus hukum diartikan sebagai suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.¹⁸ Dalam terminologi hukum, tanggung jawab adalah beban yang harus dipikul seseorang karena ia telah tidak memenuhi kewajibannya baik kewajiban yang disepakati dalam kontrak ataupun kewajiban yang telah ditentukan oleh hukum baik hukum tertulis maupun hukum yang tidak tertulis.¹⁹ Konsep tanggung jawab dalam bidang hukum sering kali dikaitkan dengan pemenuhan kewajiban hukum dan ketidakpatuhan terhadap kewajiban tersebut dapat berakibat pada pertanggungjawaban hukum.²⁰

Pertanggungjawaban hukum dan kewajiban hukum memang terkait erat, tetapi keduanya memiliki perbedaan konseptual yang

¹⁷ Dendy Sugono dkk, *Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008), h.1443.

¹⁸ Clariella L.Z. Lekahena, Grace H. Tampongangoy dan Susan Lawotjo, *Tanggung Jawab Hukum Perdata Pihak Perbankan Terhadap Nasabah Akibat Tindakan Kejahatan Skimming*, Jurnal Lex Administratum Vol.11 No.4 2023, h.3.

¹⁹ Sari Murti Widiyastuti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata (Bagian Pertama)*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020), h.14.

²⁰ Sabrina dan Musyafah, *Op.Cit.*, h.735.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penting. Kewajiban hukum merujuk pada kewajiban atau tanggung jawab yang dimiliki seseorang untuk mematuhi norma-norma dan peraturan hukum yang berlaku. Dengan kata lain, kewajiban hukum menggambarkan apa yang seharusnya dilakukan atau dihindari oleh individu sesuai dengan ketentuan hukum. Sementara itu, pertanggungjawaban hukum lebih menitikberatkan pada akibat atau tanggung jawab yang mungkin dihadapi seseorang jika ia tidak memenuhi kewajiban hukumnya. Pertanggungjawaban hukum mencakup konsep tanggung jawab atas perbuatan atau kelalaian yang dapat mengakibatkan akibat hukum tertentu, seperti sanksi atau tuntutan hukum.²¹

Pertanggungjawaban notaris dibagi kedalam beberapa bentuk, yaitu:

- a. Pertanggungjawaban Administrasi

Tanggung jawab notaris secara administrasi dapat dilihat dari Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggungjawab untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan (*waarmerken* dan legalisasi) surat-surat/akta-akta yang dibuat di bawah tangan. Tanggug jawab

²¹ *Ibid*, h.736.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

administrasi notaris akan muncul ketika kewajiban-kewajiban notaris tidak dijalankan sebagaimana mestinya.

Pertanggungjawaban administrasi yakni apabila Notaris/PPAT pada menjalankan jabatannya melanggar asal ketentuan dalam UUJN, Peraturan Pemereintah, Kode etik Notaris maupun PPAT, maka Notaris dapat dikenakan sanksi administratif. Secara garis besar sanksi administratif dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu:²²

1). Sanksi Reparatif

Sanksi ini ditujukan untuk perbaikan atas pelanggaran tata tertib hukum. Dapat berupa penghentian perbuatan terlarang, kewajiban perubahan sikap/tindakan sehingga tercapai keadaan semula yang ditentukan.

2). Sanksi Punitif

Sanksi yang bersifat menghukum, merupakan beban tambahan. Sanksi hukuman tergolong kedalam pembalasan, dan tindakan preventif yang menimbulkan ketakutan kepada pelanggar yang sama atau mungkin pelanggar lainnya.

3). Sanksi Regresif

Sanksi regresif sebagai reaksi atas suatu ketidaktaatan, dicabutnya hak atas sesuatu yang diputuskan menurut hukum,

²²Siti Aqidatur Rizkiyah, *Tanggung Jawab Notaris Akibat Kelalaiannya Dalam Mendaftarkan Akta Wasiat*, Jurnal Rechts Vol.10 No.2 2021, h. 186-188.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

seolah-olah dikembalikan kepada keadaan hukum yang sebenarnya sebelum keputusan hukum diambil.

Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris sanksi administratif terdiri dari 5 (sanksi) yaitu:²³

1. Teguran lisan

Teguran lisan merupakan peringatan pertama yang diberikan oleh majelis pengawas kepada notaris yang melanggar kode etik atau UUJN yang masih dalam kategori pelanggaran ringan dalam hal ini tidak merugikan pihak lain akibat perbuatannya dan tidak menyangkut pelanggaran substansi dalam pembuatan akta otentik.

2. Teguran tertulis.

Diberikan jika teguran lisan tidak diindahkan atau langsung diberikan untuk pelanggaran yang menyangkut substansi akta otentik, meskipun tidak menimbulkan kerugian.

3. Pemberhentian sementara.

Diberikan untuk pelanggaran berat, pengulangan pelanggaran, atau ketidakpatuhan terhadap kode etik dan UUJN. Proses ini melibatkan pembelaan diri di depan majelis pengawas. Pemberhentian berlaku 3-6 bulan dan notaris dapat diangkat kembali setelah masa tersebut.

²³ *Ibid*, h.189.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4. Pemberhentian dengan hormat

Notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya dengan hormat menurut Pasal 8 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris :²⁴

- a. Meninggal dunia.
- b. Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun dan dapat diperpanjang selama 2 (dua) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- c. Permintaan sendiri.
- d. Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.
- e. Melanggar ketentuan rangkap jabatan.

5. Pemberhentian tidak hormat.

Notaris diberhentikan apabila melanggar ketentuan Pasal 12 dan 13 UUDN, yaitu dikarenakan :²⁵

- a. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- b. Berada dibawah pengampunan secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun.

²⁴ *Ibid*, h.190.

²⁵ *Ibid*, h.191.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- c. Melakukan perbuatan yang merendahkan kehormatan dan martabat jabatan notaris.
- d. Melakukan pelanggaran berat terhadap kewajiban dan larangan jabatan.
- e. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih. Walaupun demikian, notaris tetap diberikan hak untuk membela dirinya dihadapan majelis pengawas.

b. Pertanggungjawaban Perdata

Pertanggung Jawaban Perdata yakni pertanggung jawaban yang didasarkan pada *liability based on fault* yang mengharuskan adanya sebuah pembuktian dalam kesalahan tersebut, dalam hal ini tidak selalu bertanggung jawab atas kesalahan dirinya sendiri tetapi juga menanggung kesalahan yang dibuat orang lain dibawah pengawasannya.²⁶

Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tanggung jawab bersumber dari dua hal, yaitu:²⁷

- a. Ingkar janji atau wanprestasi (pasal 1243 KUHPer) ; merupakan suatu keadaan dimana seseorang tidak memenuhi

²⁶ Sarah Sakinah dan Yoni Agus Setyono, *Tanggung Jawab Perdata Profesi Notaris Dalam Penerapan Asas Kerahasiaan*, Jurnal Kertha Semaya Vol.10 No.5 2022, h.1201.

²⁷ Rospita Adelina Siregar, *Bahan Ajar Hukum Kesehatan Jilid 1*, (Jakarta: UKI Press, 2020), h.121.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

kewajibannya yang didasarkan pada suatu perjanjian atau kontrak. Adapun hal-hal yang termasuk wanprestasi seperti yang diperjanjikan, terlambat, berbuat namun tidak sesuai serta berbuat sesuatu yang menurut perjanjian dianggap sebagai suatu pelanggaran.

b. Perbuatan melawan hukum (pasal 1365 KUHPer); dari isi pasal 1365-1367 KUHPer mengenai perbuatan melanggar hukum dibedakan menjadi 3, yaitu:

- 1). Kesengajaan melakukan perbuatan melawan hukum.
- 2). Ketidaksengajaan dalam melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3). Kelalaian yang menyebabkan terjadinya perbuatan melawan hukum.

Tujuan akhir dari sebuah pertanggung jawaban perbuatan melawan hukum adalah untuk memulihkan suatu keadaan agar kembali seperti keadaan semula sebelum sengketa terjadi. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPer, bentuk tanggung jawab dalam kasus perbuatan melawan hukum adalah ganti kerugian yang mencakup penggantian biaya, kerugian, dan bunga.²⁸

Dalam konteks jabatan notaris, Pasal 84 UU Jabatan Notaris mengatur dua jenis sanksi perdata yang dapat dikenakan jika notaris melakukan pelanggaran, yaitu:

²⁸ Lekahena, Tampongangoy dan Lawotjo, *Op.Cit.*, h.3-4.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

a. Akta Notaris yang hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

b. Akta Notaris yang menjadi batal demi hukum.

Akibat dari sanksi tersebut, para pihak yang menderita kerugian akibat akta tersebut berhak menuntut ganti rugi kepada notaris. Tuntutan ini merupakan konsekuensi hukum yang harus diterima notaris apabila akta yang dibuatnya kehilangan kekuatan autentiknyanya. Oleh karena itu, sanksi-sanksi ini dikategorikan sebagai bentuk tanggung jawab perdata.²⁹

c. Pertanggungjawaban Pidana

Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti bersalah, yang dikenal dengan istilah *beroepsfout*. Istilah ini merujuk pada kesalahan profesional yang dilakukan oleh individu dalam jabatan khusus, seperti dokter, advokat, atau notaris, saat menjalankan tugasnya. Untuk menilai kesalahan ini, dapat merujuk pada konsep kesalahan dalam hukum pidana. Selain kesalahan objektif, juga diperlukan persyaratan khusus untuk menyatakan bahwa notaris bersalah dalam menjalankan jabatannya.

Tanggung jawab notaris dalam perkara pidana, khususnya dalam proses pembuktian di persidangan, dapat muncul ketika terdapat permasalahan yang mengharuskan notaris memberikan

²⁹ Rahmadanti, Fikri dan Khairo, *Op.Cit.*, h.112.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

keterangan dan kesaksian. Hal ini mencakup aspek formil dan materiil dari isi akta yang dibuatnya, sehingga menjadi bagian dari proses untuk menentukan adanya *beroepsfout* atau kesalahan profesional dalam pelaksanaan jabatannya.³⁰

Pengaturan pertanggung jawaban pidana notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris didasarkan pada pertimbangan bahwa penjatuhan sanksi pidana terhadap Notaris dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana dikemukakan di atas, memenuhi rumusan pelanggaran dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, dan tentu saja KUHP sebagai *lex generalis*. Jika tindakan notaris memenuhi rumusan suatu tindak pidana, tetapi menurut Undang-Undang Jabatan Notaris bukan merupakan suatu pelanggaran, maka notaris yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawaban pidana.

Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) yaitu prinsip tanggung jawab atas prinsip umum yang berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Notaris dapat dipertanggung jawabkan bila ada unsur kesalahan yang dilakukan. Untuk membuktikannya, perlu dibuktikan adanya perbuatan, kesalahan, kerugian dan hubungan kausalitas. Ternyata bila ada pihak yang keberatan dan dapat ditemukan bukti bahwa diketahui ada hal-hal yang dilanggar oleh notaris dalam pembuatan akta,

³⁰ *Ibid*, h.108.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

maka notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya sesuai dengan bobot kesalahan yang dilakukannya.³¹

Seseorang dinyatakan bersalah menurut hukum pidana ketika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

1. Kemampuan untuk bertanggung jawab.

Merupakan suatu keadaan kedewasaan dan kematangan serta kecerdasan seseorang yang membawa kepada tiga kemampuan yaitu kemampuan untuk mengerti nilai-nilai dan akibat-akibatnya, kemampuan untuk menyadari bahwa perbuatan tersebut tidak diperbolehkan berdasarkan pandangan masyarakat dan hukum serta kemampuan dalam melakukan rasa niat dalam melakukan perbuatan itu.

2. Adanya kesengajaan atau kealpaan.

Berdasarkan pada hukum pidana kesengajaan kesengajaan adalah perbuatan yang disadari dan dipahami, sedangkan kealpaan terjadi karena kurangnya kehati-hatian sehingga menimbulkan akibat yang tidak diinginkan.

3. Tidak adanya alasan pemaaf

Dalam hukum pidana, alasan pemaaf merupakan alasan yang menghapus kesalahan yang dilakukan. Sesungguhnya perbuatan yang dilakukan perbuatan melawan hukum, tetapi kesalahan

³¹ *Ibid*, h.109.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tersebut dapat dimaafkan, maka tidak dapat dimintai pertanggung jawaban terhadap pelaku.³²

2. Notaris

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata “ *notarius* ” (Latin), yakni nama yang diberikan pada orang-orang Romawi dimana tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada juga pendapat yang mengatakan, bahwa nama Notaris itu berkata dari kata “*nota literaria*”, yang berarti tanda (*letter merk* atau karakter) yang menyatakan sesuatu perkataan.³³ Notaris merupakan jabatan umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Akta yang dibuat dihadapan Notaris merupakan bukti otentik, bukti paling sempurna, dengan segala akibatnya.³⁴ Menurut pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.³⁵

Dalam berbagai pengertian notaris dapat ditarik beberapa karakteristik pada notaris. Pertama, notaris merupakan pejabat umum menjalankan fungsi negara dengan melaksanakan tugas-tugas yang

³² *Ibid*, h.110.

³³ Rusdianto Sesung dkk, *Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, (Suabaya: R.A.De.Rozarie, 2017), h.28.

³⁴ *Ibid*, h.27.

³⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Op.Cit.*, Pasal 1 ayat (1).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

diberikan untuk melayani masyarakat dalam memberikan kepastian hukum. Kedua, berdasarkan wewenang dan tanggung jawab yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan, notaris berwenang untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti sempurna. Ketiga, notaris bertindak sebagai pihak independen dan tidak memihak.³⁶

Dasar hukum tentang notaris terdapat dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pejabat notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia sedangkan pembinaan dan pengawasannya dilakukan oleh Pengadilan Negeri. Produk hukum yang dihasilkan oleh notaris adalah akta autentik yang memiliki kekuatan hukum yang sah dan sempurna dalam pembuktian hukumnya.³⁷

Tugas dan kewenangan notaris diatur pada ketentuan pasal 15 UUN yang meliputi pembuatan akta autentik untuk mencatat transaksi dan perjanjian tertentu, memastikan kepatuhan hukum, memverifikasi identitas pihak terkait, menjadi saksi serta melegalisasi tanda tangan, menyimpan dan mendaftarkan akta pada otoritas berwenang, serta memberikan penyuluhan hukum. Selain itu, notaris dapat berperan dalam penyelesaian sengketa melalui mediasi dan melakukan legalisasi

³⁶ Cipto Soenaryo, *Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Konteks Pelayanan Hukum Di Indonesia*, (Medan:USU Press, 2023), h.26-28.

³⁷ Kholidah dkk, *Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*, (Yogyakarta:Semesta Aksara, 2023), h.17-18.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dokumen untuk keperluan internasional. Sebagai pejabat hukum, notaris menjaga keabsahan dokumen, memastikan transaksi sah sesuai hukum, dan memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang terlibat.³⁸

Berdasarkan pasal 4 ayat 2 UUJN tentang sumpah notaris yang kemudian dikaitkan dengan pasal 16 ayat 1 UUJN kewajiban seorang notaris yakni meliputi merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta dengan sikap yang amanah, jujur, seksama, mandiri dan tidak memihak, kecuali undang-undang menentukan lain. Apabila hal ini dilanggar maka notaris akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam pasal 16 ayat (1) angka 11 UUJN, yang menyatakan bahwa notaris dapat diberikan sanksi administrasi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat serta pemberhentian dengan tidak hormat.³⁹

Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik serta diberikan tugas untuk membuat akta autentik berdasarkan aturan hukum yang berkaitan dengan prosedur pembuatan akta notaris. kehadiran notaris dikehendaki oleh aturan hukum untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis dalam bidang hukum perdata yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Masyarakat pengguna jasa notaris juga dapat menggugat notaris secara

³⁸ *Ibid*, h.19-21.

³⁹ Rudy Haposan Siahaan dkk, *Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1*, (Bandung: Cv. Media Sains Indonesia, 2022), h.213-214.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

perdata dan menuntun biaya ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.⁴⁰

3. Perjanjian

Perjanjian dilahirkan dari adanya suatu hubungan hukum. Perjanjian merupakan salah satu upaya masyarakat untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain untuk memenuhi kebutuhannya. Perjanjian diatur dalam pasal 1313 KUHPerdata yang mana dijelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan hal itu dapat timbul suatu hubungan hukum yang melibatkan dua orang atau lebih dalam sebuah kesepakatan, yang mana akan menimbulkan hak-hak dan kewajiban dari masing-masing pihaknya. Dimana hak dan kewajiban tersebut senantiasa harus dipenuhi agar tercipta sebuah perjanjian yang sempurna, baik itu secara lisan maupun tulisan.⁴¹

Menurut berbagai definisi tentang perjanjian yang dikemukakan oleh para ahli, dapat dikemukakan unsur-unsur yang tercantum dalam perjanjian yaitu:⁴²

- a. Adanya kaidah hukum ; dibagi menjadi dua, yakni tertulis dan tidak tertulis. Kaidah hukum kontrak tertulis biasanya terdapat di dalam perundang-undangan, traktat dan yurisprudensi. Sementara kaidah

⁴⁰ Daeng Naja, *Malapraktek Notaris*, (Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2022), h.33-

⁴¹ Lukman Santoso, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*, (Yogyakarta:Media Pustaka, 2019), h.48.

⁴² *Ibid*, h.49-50.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

hukum kontrak tidak tertulis merupakan kaidah hukum yang timbul, tumbuh dan hidup dalam masyarakat.

- b. Subjek hukum; disebut kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang yang berpiutang, sementara debitur adalah orang yang memiliki utang.
- c. Adanya prestasi; merupakan apa yang menjadi hak kreditur dan kewajiban debitur. Prestasi terdiri dari memberikan sesuatu, berbuat sesuatu dan tidak berbuat sesuatu.
- d. Kata sepakat; merupakan syarat sah perjanjian yang tercantum dalam pasal 1320 KUHPerdara. Ia merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak.
- e. Akibat hukum; setiap perjanjian dapat menimbulkan akibat hukum dan dapat dituntut jika tidak terpenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban.⁴³

Sebuah perjanjian dapat dinyatakan sah apabila telah memenuhi syarat subjektif dan objektif . Jika salah satu syarat tidak terpenuhi maka perjanjian dapat di batalkan (syarat subjektif) atau dianggap batal demi hukum (syarat objektif). Syarat sah perjanjian terdapat dalam pasal 1320 KUHPerdara, sebagai beriku:⁴⁴

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak
Kesepakatan merupakan persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lain.
- b. Kecakapan bertindak

⁴³ *Ibid*, h.50.

⁴⁴ *Ibid*, h. 50-54.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Merupakan kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Terdapat beberapa golongan oleh undang-undang yang dinyatakan tidak cakap, yaitu:

- 1). orang yang belum dewasa; adalah mereka yang belum berumur 18 tahun menurut UU No.1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- 2). Orang berada di bawah pengampuan, orang yang tidak dapat mengelola bebas harta kekayaannya.
- 3). Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang telah melarang membuat kontrakkontrak tertentu.

c. Adanya objek perjanjian (suatu hal tertentu)

Objek perjanjian adalah prestasi. Prestasi merupakan kewajiban debitur dan hak kreditur.

d. Adanya kausa yang halal

Sebab yang halal memiliki arti bahwa isi yang menjadi perjanjian tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku disamping tidak menyimpang dari norma-norma ketertiban dan kesusilaan.⁴⁵

Dalam berbagai hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat-syarat dalam perjanjian, maka perjanjian itu dapat menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat dengan memenuhi persyaratan pada pasal 1320 KUHPerdara

⁴⁵ *Ibid*, h.54.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karna alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dari pasal ini diketahui bahwa para pihak harus menaati perjanjian itu sama seperti menaati undang-undang yang jika hal itu dilanggar maka akan menimbulkan akibat hukum berupa sanksi hukum seperti yang telah ditetapkan dalam undang-undang.⁴⁶

4. Jaminan

Istilah jaminan, yang merupakan terjemahan dari bahasa Belanda *zekerheid* atau *cautie*, mencakup berbagai cara bagi kreditur untuk menjamin dipenuhinya hak atas tagihannya, termasuk pertanggungan umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal pula istilah agunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang mendefinisikan agunan sebagai “jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah.” Menurut Salim HS (2005:21), agunan dalam konstruksi ini bersifat tambahan (*accessoir*) dengan tujuan mendukung pemberian fasilitas kredit oleh bank.⁴⁷

Kata jaminan dapat ditemukan dalam Pasal 1131 KUHPerdato dan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, yang menunjukkan hubungan

⁴⁶ *Ibid*, h.59-60.

⁴⁷ Ashibly, *Buku Ajar Hukum Jaminan*, (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018), h.33.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

erat antara jaminan dan utang. Dalam perjanjian pinjam meminjam uang, kreditur meminta debitur menyediakan jaminan berupa harta kekayaannya untuk pelunasan utang jika debitur gagal melunasi pada waktu yang ditentukan. Jaminan bukan untuk dimiliki kreditur, karena perjanjian utang piutang berbeda dari jual beli. Jika debitur gagal melunasi utang, barang jaminan dijual lelang, hasilnya digunakan untuk melunasi utang, dan sisa hasil lelang dikembalikan kepada debitur. Barang jaminan harus milik debitur, namun undang-undang memperbolehkan penggunaan barang milik pihak ketiga jika yang bersangkutan setuju.⁴⁸

Berdasarkan uraian diatas jaminan adalah perjanjian antara kreditur dan debitur, di mana debitur menyediakan hartanya untuk pelunasan utang sesuai ketentuan hukum jika terjadi gagal bayar. Jaminan dalam hukum perdata adalah perjanjian tambahan terhadap perjanjian hutang-piutang atau kredit agar dalam pelaksanaannya terdapat kepastian bahwa pada waktu tertentu dikemudian hari piutangnya dilunasi. Jaminan kepastian pelunasan itu berupa barang bergerak atau tak bergerak.⁴⁹

Pengertian jaminan dalam perspektif hukum perbankan lebih luas dimana jaminan tidak hanya berkaitan dengan barang, tetapi berkaitan pula dengan watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*),

⁴⁸ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan Di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020), h.3-4.

⁴⁹ Siti Ismijati Jenie, Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, *Pengantar Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah, 2019), h.6-7.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

agunan (*collateral*), dan prospek usaha (*condition of economy*) dari nasabah debitor yang bersangkutan. Dalam jaminan tidak semua kebendaan atau hak-hak (piutang-piutang) dapat dijadikan sebagai jaminan utang, terkecuali kebendaan jaminan yang bersangkutan telah memenuhi persyaratan untuk dijadikan sebagai jaminan utang. Berhubung lembaga jaminan itu mempunyai tugas melancarkan dan mengamankan pemberian kredit, maka jaminan yang baik (*ideal*) itu haruslah:⁵⁰

1. Yang dapat secara mudah membantu perolehan kredit itu oleh pihak yang memerlukannya;
2. Yang tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Yang memberikan kepastian kepada si pemberi kredit, dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi, yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya si penerima (pengambil) kredit.

Dengan merujuk pada Pasal 1131 dan Pasal 1132 BW, jaminan dapat digolongkan atas jaminan umum dan jaminan khusus. Jaminan umum adalah jaminan dari pihak debitor yang terjadi *by the operation of law* dan merupakan *mandatoy rule*. Hal ini diatur dalam Pasal 1131 BW, yang menyatakan segala kebendaan pihak debitor menjadi jaminan utangnya terhadap kreditornya. Jadi Jaminan umum berlaku untuk

⁵⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan*, (Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024), h.4-6.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

seluruh kreditor atas seluruh harta debitor tanpa memerlukan perjanjian sebelumnya, sebagaimana diatur oleh undang-undang. Semua kreditor memiliki kedudukan yang sama (kreditor konkuren) tanpa hak preferensi, sehingga hasil penjualan harta debitor dibagi secara seimbang sesuai proporsi tagihan masing-masing. Jaminan ini bersifat perseorangan, hanya dapat dipertahankan terhadap pihak tertentu, dan mencakup semua harta debitor untuk kepentingan semua kreditor.⁵¹

Sementara jaminan khusus memiliki objek jaminan yang jelas, perjanjiannya jelas dan semata-mata untuk kepentingan pelunasan utang apabila debitur tidak memenuhi janjinya. Jaminan khusus yang diatur didalam KUHPerdara dari segi objeknya dapat berupa barang maupun orang. Agar seorang kreditor mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan kreditor konkuren, utang kreditor dapat diikat dengan jaminan khusus, sehingga kreditornya memiliki hak preferensi dalam pelunasan piutangnya. Kreditor yang mempunyai hak jaminan khusus adalah kreditor yang piutangnya ditentukan oleh undang-undang sebagai piutang yang diistimewakan dan piutang yang diikat dengan kebendaan tertentu atau dijamin oleh seseorang. Hak jaminan khusus ini timbul karna diperjanjikan secara khusus antara debitur dan kreditor.⁵²

Jaminan khusus dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu :

- 1). Jaminan *materiil* (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan;
- 2). Jaminan *imateriil* (perorangan), yaitu jaminan perorangan.

⁵¹ *Ibid*, h.7-9.

⁵² Putri Ayi Winarsasi, *Op.Cit.*, h.19-21.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan. Terdapat 2 macam barang, yaitu barang bergerak dan barang tidak bergerak, yang telah mempengaruhi jenis pembebanan jaminannya. Untuk barang bergerak dibebani dengan gadai, sedangkan untuk barang tidak bergerak dibebankan dengan hipotek. Sedangkan jaminan perseorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.⁵³

Sifat dari perjanjian jaminan adalah *accessoir* (tambahan). Perjanjian *accessoir* adalah perjanjian tambahan yang mengikuti perjanjian utama/pokok, misalnya perjanjian pembebanan hak tanggungan atau fidusia. Keberadaan perjanjian jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya perjanjian pokok. Perjanjian pokok yang mendahului lahirnya perjanjian jaminan umumnya berupa perjanjian kredit, perjanjian pinjam meminjam atau perjanjian utang-piutang. Sebagai konsekuensi dari perjanjian *accessoir*, maka keberadaan perjanjian jaminan mempunyai akibat-akibat hukum sebagai berikut:⁵⁴

- 1) Adanya (timbulnya) bergantung pada perjanjian pokok;
- 2) Hapusnya juga bergantung pada perjanjian pokok;
- 3) Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian ikutannya juga batal;

⁵³ Ashibly, *Op.Cit.*, h.6-7.

⁵⁴ *Ibid*, h.18.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

4) Perjanjian tambahan ikut beralih dengan beralihnya perjanjian pokok

5. Sertifikat Hak Milik

Berdasarkan pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA hak milik merupakan hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dimiliki oleh seseorang atas tanahnya. Bersifat turun temurun artinya hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat berlangsung dan dilanjutkan oleh ahli warisnya apabila si empunya meninggal dunia. Sifat terkuat artinya hak milik atas tanah lebih kuat jika dibandingkan dengan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus. Sifat terpenuh artinya hak milik atas tanah memberi wewenang kepada pemiliknya paling luas jika dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain.⁵⁵

Kemudian dalam pasal 20 ayat (2) menyatakan bahwa hak milih dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Beralih artinya berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum, misalnya dengan meninggalnya si pemilik tanah, maka hak atas tanah tersebut berpindah kepada ahli warisnya. Pengertian dialihkan adalah berpindahnya hak milik kepada

⁵⁵ Muwahidin, *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*, (Surabaya: UINSA Press, 2016), h.69.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Saifuddin Kasim Riau

pihak lain karena suatu perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar menukar dan lain sebagainya.⁵⁶

Menurut pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.⁵⁷

Dengan kata lain sertifikat tanah adalah surat keterangan yang membuktikan hak seseorang atas sebidang tanah, atau dengan kata lain keadaan tersebut menyatakan bahwa ada seseorang yang memiliki bidang tanah tertentu dan pemilikan itu mempunyai bukti yang kuat berupa surat yang dibuat oleh instansi yang berwenang. Sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.⁵⁸

Sertifikat tanah hak milik biasanya terbit setelah melakukan pendaftaran atas tanah di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) tempat tanah berada. Sertifikat diterbitkan sebagai tanda bukti hak dan merupakan salinan *register*. Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas,

⁵⁶ *Ibid*, h.70.

⁵⁷ Dadi Arja Kusuma, Rodliyah dan Sahnan, *Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat*, Jurnal IUS Vol.5 No.2 2017, h. 310.

⁵⁸ Klaudius Ilkam Hulu, *Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Tanah*, Jurnal Panah Keadilan Vol.1 No.1 2021, h.27.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dan luas bidang tanah. Sementara data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah didaftarkan. Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah.⁵⁹

Pada Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa sertifikat terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Semua data yang terdapat dalam buku tanah dicantumkan juga pada salinannya, yang merupakan bagian dari sertifikat. Jika terjadi perubahan, sertifikat baru tidak akan diterbitkan, sebaliknya perubahan tersebut dicatat pada salinan buku tanah. Dengan demikian, selama tidak ada bukti yang menunjukkan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam proses peradilan.⁶⁰

Sertifikat hak milik ini memiliki beberapa fungsi diantaranya:⁶¹

- a. Jaminan Kepastian Hukum; artinya hak-hak seseorang sebagai pemilik memang diakui dan dilindungi oleh hukum.
- b. Mempermudah Transaksi Properti; artinya memudahkan proses jual beli tanah atau properti. Ketika properti dengan SHM dijual, pembeli

⁵⁹ Melynia, Fathimah dan Gibtiah, *Op.Cit.*, h.42.

⁶⁰ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta:Penerbit Universitas Trisakti, 2019), h.78.

⁶¹ Tim Bank Mega Syariah, Mega Syariah, *Sertifikat Hak Milik (SHM): Arti, Syarat, dan Cara Mengurusnya*, Diakses <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/sertifikat-hak-milik-shm> pada tanggal 4 September 2024 pukul 11.15.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

dapat lebih percaya bahwa memang kepemilikan properti tersebut memang sah dan legal.

- c. Peningkatan Nilai Properti; artinya tanah atau properti yang memiliki SHM cenderung memiliki nilai jual yang lebih tinggi. Terutama jika dibandingkan dengan tanah yang tidak bersertifikat atau hanya memiliki sertifikat dengan status hukum yang lebih rendah.
- d. Membantu Mendapatkan Pembiayaan; artinya SHM dapat digunakan sebagai jaminan atau agunan untuk mendapatkan pinjaman dari bank atau lembaga keuangan lainnya sebab ia memberikan kepastian hukum yang tinggi.
- e. Terhindar dari Konflik dan Sengketa; artinya dengan adanya SHM, potensi konflik dan sengketa kepemilikan tanah dapat diminimalisir. SHM memberikan bukti yang kuat atas siapa pemilik sah dari tanah atau properti tersebut, sehingga mengurangi kemungkinan perselisihan.

B. Penelitian Terdahulu

1. Skripsi yang berjudul “ Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penandatanganan Legalisasi Akta Perjanjian ” yang di teliti oleh Ahsana Farika pada tahun 2022. Dengan kajian permasalahan mengenai tanggung

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

jawab notaris terhadap akta perjanjian yang dilegalisasi dihadapannya serta kekuatan pembuktian akta tersebut.⁶²

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama sama meneliti tentang tanggung jawab notaris, menggunakan metode kualitatif serta sumber datanya juga menggunakan sumber data primer dan sekunder.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini, penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dan mengkaji tentang tanggung jawab notaris terhadap pembeli ruko yang telah melakukan pelunasan kredit pembelian ruko namun belum menerima sertifikat hak milik pembeli ruko yang menjadi jaminan atas perjanjiannya dengan pihak bank sehingga pembeli ruko merasa di rugikan kemudian penelitian ini juga membahas hambatan yang mungkin ditemukan notaris sehingga mempengaruhi tanggung jawabnya dalam penyerahan sertifikat hak milik.

2. Skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah” yang di teliti oleh Said Ilham Putra Phoenna pada tahun 2020. Dengan kajian permasalahan mengenai faktor penyebab terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan menimbulkan sengketa

⁶² Ahsana Farika ,*Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penandatanganan Legalisasi Akta Perjanjian*, (Skripsi: Universitas Islam Sultan Agung ,2022), h.13.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

tanah serta pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan akta jual beli yang telah dibuat dan menimbulkan sengketa tanah.⁶³

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama sama membahas tentang tanggung jawab notaris. Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif serta sumber datanya juga menggunakan sumber data sekunder.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini, penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dan mengkaji tentang tanggung jawab notaris terhadap pembeli ruko yang telah melakukan pelunasan kredit pembelian ruko namun pihak bank tidak mengembalikan sertifikat hak milik pembeli ruko yang menyebabkan pembeli ruko merasa di rugikan kemudian penelitian ini juga membahas apakah yang menjadi hambatan bagi notaris sehingga menunda penyerahan sertifikat kepada pihak pembeli ruko.

3. Skripsi yang berjudul “ Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Notaris Secara *Online* ” yang di teliti oleh Dhika Maharani Pangestu pada tahun 2019. Dengan kajian permasalahan mengenai tanggung jawab notaris dalam pelaksanaan akta notaris secara online serta hambatan-hambatan dalam pelaksanaannya.⁶⁴

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama sama membahas tentang tanggung jawab dan hambatan yang dihadapi

⁶³ Said Ilham Putra Phoenna , *Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah*, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh , 2020), h.9.

⁶⁴ Dhika Maharani Pangestu , *Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Notaris Secara Online*, (Skripsi: Universitas Semarang, 2019), h.8-9.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

notaris. Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif dalam menganalisis data serta sumber datanya juga menggunakan sumber data primer dan sekunder.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini, penelitian ini menggunakan jenis penelitian empiris dan mengkaji tentang tanggung jawab notaris terhadap pembeli ruko yang telah melakukan pelunasan kredit pembelian ruko namun pihak bank tidak mengembalikan sertifikat hak milik pembeli ruko yang menyebabkan pembeli ruko merasa dirugikan.

4. Tesis yang berjudul “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat” yang diteliti oleh Deliana Praptaningrum pada tahun 2024. Dengan kajian permasalahan mengenai peran dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian hibah atas tanah yang belum bersertifikat serta akibat hukum pembuatan akta perjanjian hibah yang dibuat oleh notaris atas tanah yang belum bersertifikat.⁶⁵

Persamaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini yaitu sama-sama membahas tentang tanggung jawab notaris. Penelitian ini juga menggunakan metode kualitatif dalam menganalisis data serta sumber datanya juga menggunakan sumber data primer dan sekunder.

Perbedaan penelitian terdahulu dengan penelitian ini, penelitian ini merupakan karya ilmiah berbentuk skripsi dengan menggunakan jenis

⁶⁵ Deliana Praptaningrum, *Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat*, (Tesis: Universitas Islam Sultan Agung, 2024), h.10.

penelitian empiris dan mengkaji tentang tanggung jawab notaris terhadap pembeli ruko yang telah melakukan pelunasan kredit pembelian ruko namun pihak bank tidak mengembalikan sertifikat hak milik pembeli ruko yang menyebabkan pembeli ruko merasa di rugikan kemudian penelitian ini juga membahas apakah yang menjadi hambatan bagi notaris sehingga menunda penyerahan sertifikat kepada pihak pembeli ruko.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah penelitian hukum empiris. Secara etimologi, istilah penelitian hukum empiris berasal dari bahasa Inggris, yaitu *empirical legal research*, dalam bahasa Belanda disebut dengan istilah *empirisch juridisch onderzoek*, sedangkan dalam bahasa Jerman disebut dengan istilah *empirische juristische recherche*. Berbagai istilah tersebut diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia dengan istilah penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris itu sendiri secara sederhana diartikan sebagai penelitian yang mengkaji dan menganalisis tentang perilaku hukum individu atau masyarakat dalam kaitannya dengan hukum dan sumber data yang digunakannya berasal dari data primer, yang diperoleh langsung dari dalam masyarakat.⁶⁶

Penelitian hukum empiris mengkaji hukum yang dikonsepskan sebagai perilaku nyata sebagai gejala sosial yang sifatnya tidak tertulis yang dialami setiap orang baik itu individu, kelompok, masyarakat, lembaga hukum dalam masyarakat dengan menitik beratkan pada perilaku individu atau masyarakat, organisasi atau lembaga hukum yang berkaitan dengan penerapan atau

⁶⁶ Bachtiar, *Metode Penelitian Hukum*, (Banten: UNPAM Press, 2018), h. 61.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

B. Pendekatan Penelitian

berlakunya hukum dalam kehidupan bermasyarakat serta menganalisis dan mengkaji mengenai bekerjanya hukum dalam masyarakat.⁶⁷

Dalam penelitian ini pendekatan yang digunakan oleh penulis dalam memecahkan masalah adalah pendekatan psikologi hukum. Pendekatan ini mengkaji hukum dilihat pada kejiwaan manusia. Kejiwaan manusia tentu menyangkut tentang kepatuhan dan kesadaran masyarakat tentang hukum. yang dikaji disini, yaitu dengan faktor-faktor penyebab masyarakat melakukan perbuatan yang melanggar hukum.⁶⁸

C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana melakukan penelitian. Adapun lokasi penelitian yang dijadikan dalam penelitian ini di fokuskan di Rumah Makan Laa Tahzan, Jalan Masjid Raya, Pangkalan Kerinci Kota, Kecamatan Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Riau, Indonesia. Penulis memilih melakukan penelitian di lokasi ini dikarenakan telah terjadi permasalahan hukum yang relevan dengan terkait studi hukum yang memungkinkan pengujian langsung terhadap penerapan teori hukum dalam praktiknya. Kemudian lokasi ini juga menyediakan data yang mendukung terkait dokumen perjanjian dan memberikan kemudahan bagi penulis dalam

⁶⁷ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, (Mataram: Mataram University Press, 2020), h. 81-83.

⁶⁸ Nur Solikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, (Pasuruan: CV. Penerbit Qila Media, 2021), h.69.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

mengakses narasumber yang berkaitan langsung untuk mendapatkan informasi secara akurat.

D. Informan

Informan adalah orang atau individu yang memberikan informasi data yang dibutuhkan oleh peneliti sebatas yang diketahuinya dan peneliti tidak dapat mengarahkan jawaban sesuai dengan yang diinginkannya. Informan diperlukan di dalam penelitian empiris untuk mendapatkan data secara kualitatif. Seorang informan adalah sumber data yang merupakan bagian dari unit analisis. Kebenaran informasi yang diberikan oleh informan adalah kebenaran menurut informan tersebut, bukan dari peneliti. Untuk itu penggunaan informan tidak perlu menggunakan kuesioner atau wawancara terstruktur. Kita harus memberi ruang kebebasan bagi informan untuk berpendapat.⁶⁹

Dalam penelitian ini terdapat 3 informan yang berkaitan dengan kasus penelitian ini. Pertama, 1 orang dari pihak pertama perjanjian yaitu PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri. Kedua, 1 orang dari pihak kedua dalam perjanjian yaitu pemilik rumah makan atau debitur. Ketiga, 1 orang notaris sebagai pihak ketiga dalam perjanjian yang bertanggung jawab atas permasalahan dalam kasus ini.

⁶⁹ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, Farkhani, *Metodologi Riset Hukum*, (Mediun: Oase Pustaka, 2020), h. 81-82.

Tabel III. 1
Data Informan Penelitian

No	Informan	Jabatan
	Yanti Novia	Staff Kantor Notaris/PPAT Irvan Hoodrat Pane, SH Pangkalan Kerinci
	Rahmat Wijoyo	Staff Marketting PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri Pangkalan Kerinci
	Mulazaruddin	Debitur/ Pemilik Rumah Makan Laa Tahzan Pangkalan Kerinci

Sumber: Hasil wawancara, 18 Februari 2025

E. Data dan Sumber Data

1. Data Primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah adalah informan atau subjek yang terlibat dalam sebuah tindakan atau fenomena hukum yang terjadi dan biasanya didapatkan langsung dari subjek penelitian. Seperti data hasil wawancara peneliti dengan narasumber.⁷⁰ Dalam penelitian ini data primer didapat dari wawancara penulis dengan para pihak terkait yaitu pembeli ruko, staff marketing Bank Riau dan Notaris.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah sumber yang bersifat membantu atau menunjang untuk melengkapi dan memperkuat serta memberikan

⁷⁰ Muhaimin, *Op.Cit.*, h.85.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

penjelasan mengenai sumber data primer.⁷¹ Ia juga merupakan data yang diperoleh seorang peneliti secara tidak langsung dari objeknya, tetapi melalui sumber lain baik lisan maupun tulisan. Misalnya, buku-buku, teks, jurnal, majalah, koran, dokumen, peraturan-perundangan, dan sebagainya.⁷²

F. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara yaitu proses tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung mengenai informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁷³ Metode wawancara digunakan untuk memperoleh informasi tentang hal-hal yang tidak dapat diperoleh melalui pengamatan. Karena tanpa wawancara, peneliti akan kehilangan informasi yang hanya diperoleh dengan jalan bertanya secara langsung kepada responden, narasumber atau informan. Wawancara ini dapat menggunakan panduan daftar pertanyaan atau tanya jawab dilakukan secara bebas, yang penting peneliti mendapatkan data yang dibutuhkan.⁷⁴

b. Observasi

Observasi atau pengamatan merupakan kegiatan yang dilakukan oleh peneliti dalam rangka pengumpulan data dengan cara mengamati fenomena suatu masyarakat tertentu dalam waktu tertentu pula. Dalam

⁷¹ Suratman dan Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum Dilengkap Tata Cara dan Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum*, (Malang: CV. Alfabeta, 2012), h. 88.

⁷² Nur Solikin, *Op.Cit.*, h.118-119.

⁷³ Ishaq, *Metode Penelitian Hukum & Penulisan Skripsi Tesis Serta Disertasi*, (Bandung: CV. Alfabeta, 2020), h.116.

⁷⁴ Sigit Sapto Nugroho, Anik Tri Haryani, Farkhani, *Op.Cit.*, h.71.

observasi ini peneliti menggunakan banyak catatan, seperti daftar check, daftar isian, daftar angket, daftar kelakuan dan lain-lain, yang harus dilakukan sendiri oleh peneliti.⁷⁵

G. Analisis Data

Analisi data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teori-teori yang telah didapatkan sebelumnya. Ia juga merupakan langkah dalam kegiatan yang sangat menentukan ketepatan keshahihan hasil penelitian. Teknik analisis data dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu data-data yang berupa informasi dan uraian yang dikaitkan dengan data-data lain untuk memperoleh kejelasan dan kebenaran yang akan menguatkan gambaran yang sudah ada. Serta menganalisa data tersebut yang kemudian diambil kesimpulan dari hal yang bersifat umum kepada hal yang bersifat khusus.⁷⁶

⁷⁵ *Ibid*, h.78.

⁷⁶ *Ibid*, h.93-94.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan pembahasan diatas, pertanggungjawaban hukum notaris terhadap perjanjian antara Bank Riau Kepri dengan debitur atas jaminan berupa SHM Rumah Makan Laa Tahzan, dapat disimpulkan bahwa notaris memiliki tanggung jawab hukum yang melekat dalam proses pelaksanaan perjanjian, khususnya terkait kepastian dan keabsahan dokumen hukum. Keterlambatan penyerahan sertifikat meskipun kredit telah lunas mencerminkan adanya kelalaian dalam pelaksanaan tugas notaris, apalagi ia sebelumnya menjanjikan proses balik nama selesai dalam empat bulan, namun hingga delapan tahun belum terealisasi dengan baik. Peran notaris yang seharusnya menjadi penjamin kepastian hukum justru dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak jika tidak dilaksanakan secara profesional dan akuntabel. Oleh karena itu, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata, administratif, bahkan pidana apabila terbukti lalai atau melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain dalam pelaksanaan tugasnya.
2. Hambatan yang dihadapi notaris dalam menjalankan tanggung jawabnya terhadap jaminan SHM Rumah Makan Laa Tahzan dalam perjanjian sangatlah kompleks. Diketahui bahwa keterlambatan dalam penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) selama delapan tahun

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

disebabkan oleh serangkaian kendala administratif dan komunikasi, termasuk hilangnya data pertanahan akibat kebakaran di Kantor BPN Pelalawan, ketidaktahuan ahli waris terkait status SHM yang telah dipecah, serta keengganan mereka menandatangani dokumen yang diperlukan. Meskipun notaris telah menjalankan sebagian tugasnya, seperti menerbitkan *covernote*, namun ia dinilai kurang optimal dalam menjalin komunikasi dan memberikan pemahaman hukum kepada pihak terkait, yang merupakan bagian dari kewajibannya menurut UU Jabatan Notaris. Di sisi lain, pihak bank juga turut berupaya menyelesaikan masalah ini, termasuk dengan mengganti notaris demi mempercepat proses penyelesaian secara profesional dan sesuai ketentuan hukum.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, dalam penelitian ini dapat diberikan beberapa saran, yaitu sebagai berikut:

1. Mengenai pertanggung jawaban notaris, sebaiknya notaris menerapkan sistem kerja yang lebih terstruktur dan terdokumentasi, termasuk dengan memanfaatkan teknologi informasi untuk pelacakan status dokumen dan jangka waktu penyelesaian tugas. Pembuatan *covernote* harus dilandasi oleh verifikasi menyeluruh atas status hukum objek yang dijamin, serta hanya diterbitkan setelah ada koordinasi aktif dengan instansi terkait seperti BPN. Selain itu, notaris perlu meningkatkan kualitas komunikasi dan transparansi dengan para pihak

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

agar mereka memahami proses dan potensi hambatan sejak awal. Pembinaan berkelanjutan melalui pelatihan etika profesi dan manajemen risiko juga penting untuk memperkuat profesionalisme notaris. Dengan langkah-langkah ini, notaris dapat meminimalkan kelalaian, memperkuat kepercayaan publik, dan menjalankan tugas secara bertanggung jawab sesuai dengan amanat undang-undang..

2. Mengenai hambatan yang notaris alami, sebaiknya notaris melakukan pengecekan langsung terhadap data pertanahan di BPN untuk memastikan keabsahan SHM yang dijadikan jaminan dan menghindari masalah administratif. Selain itu, notaris perlu menyusun prosedur tetap untuk menangani kasus yang melibatkan ahli waris, termasuk memberikan edukasi hukum yang jelas. Pemanfaatan sistem manajemen dokumen digital akan membantu mengurangi risiko kehilangan dokumen fisik, sementara penunjukan tim khusus untuk kasus kompleks dapat meningkatkan efektivitas penanganan. Notaris juga disarankan memberikan pembaruan progres berkala kepada klien dan pihak bank untuk menjaga transparansi dan mencegah sengketa di masa depan.



© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.



UIN SUSKA RIAU

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengemukakan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ashibly, Buku Ajar Hukum Jaminan, (Bengkulu: MIH Unihaz, 2018).
- Bachtiar, Metode Penelitian Hukum, (Banten: UNPAM Press, 2018).
- Efendi Jonaedi, Widodo Ismu Gunadi dan Lutfianingsih Fifit Fitri, Kamus Istilah Hukum Populer, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018).
- Harsono Boedi, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, (Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti, 2019).
- Ishaq, Metode Penelitian Hukum & Penulisan Skripsi Tesis Serta Disertasi, (Bandung: CV. Alfabeta, 2020).
- Jenie Siti Ismijati, Yuniarlin Prihati dan Musjtari Dewi Nurul, Pengantar Hukum Jaminan Di Indonesia, (Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah, 2019).
- Kholidah dkk, Notaris Dan PPAT Di Indonesia Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta, (Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023).
- Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, (Mataram: Mataram University Press, 2020).
- Muwahidin, Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia, (Surabaya: UINSA Press, 2016).
- Naja Daeng, Malapraktek Notaris, (Sidoarjo: Uwais Inspirasi Indonesia, 2022).
- Nugroho Sigit Sapto, Haryani Anik Tri, Farkhani, Metodologi Riset Hukum, (Madiun: Oase Pustaka, 2020).
- Santoso Aris Prio Agus, Hukum Bisnis Dalam Implikasi Praktik Manajemen, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2022).
- Santoso Aris Prio Agus, Pengantar Ilmu Hukum, (Yogyakarta: Pustaka Baru Press, 2023).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Santoso Lukman, Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya, (Yogyakarta: Media Pustaka, 2019).

Sesung Rusdianto dkk, Hukum dan Politik Hukum Jabatan Notaris, (Surabaya: R.A.De.Rozarie, 2017).

Siahaan Rudy Haposan dkk, Hukum Kenotariatan Indonesia Jilid 1, (Bandung: Cv. Media Sains Indonesia, 2022).

Siregar Rospita Adelina, Bahan Ajar Hukum Kesehatan Jilid 1, (Jakarta: UKI Press, 2020).

Soenaryo Cipto, Kewenangan Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Konteks Pelayanan Hukum Di Indonesia, (Medan: USU Press, 2023).

Solikin Nur, Pengantar Metodologi Penelitian Hukum, (Pasuruan: CV. Penerbit Qiara Media, 2021).

Subagiyo Dwi Tatak, Hukum Jaminan Dalam Perspektif Undang-Undang Jaminan Fidusia (Suatu Pengantar), (Surabaya: UWKS Press, 2018).

Sugono Dendy dkk, Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Pusat Bahasa, 2008).

Suratman dan Dillah Philips, Metode Penelitian Hukum Dilengkap Tata Cara dan Tata Cara dan Contoh Penulisan Karya Ilmiah Bidang Hukum, (Malang: CV. Alfabeta, 2012).

Usman Rachmadi, Hukum Jaminan Kebendaan Tanah Hak Tanggungan, (Malang: PT. Literasi Nusantara Abadi Grup, 2024).

Widiyastuti Sari Murti, Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata (Bagian Pertama), (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020).

Winarsasi Putri Ayi, Hukum Jaminan Di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik), (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020).

B. Jurnal/ Makalah/ Karya Ilmiah

Anjangsari S S dan Santoso B. Tinjauan Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Pembuatan Akta. *Jurnal Notarius*.17 (1), (2024).

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- Dyani V A. Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Party Acte. *Lex Renaissance*. 2 (1), (2017).
- Hartono N M dan Raisah K. Pertanggungjawaban dalam Pembuatan Akta Berkaitan dengan Pertanahan. *Jurnal Notarius*. 16 (1), (2023).
- Hulu K I. Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Tanah. *Jurnal Panah Keadilan*.1 (1), (2021).
- Jaya W P, Widhiyanti H N dan Endah S N. Pertanggungjawaban Notaris Berkenaan dengan Kebenaran Substansi Akta Otentik. *Jurnal Rechtidee*. 1 (2), (2017).
- Kusuma D A, Rodliyah dan Sahnun. Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Hak Yang Kuat. *Jurnal IUS*. 5 (2), (2017).
- Lekahena C L Z, Tampongangoy G H dan Lawotjo S. Tanggung Jawab Hukum Perdata Pihak Perbankan Terhadap Nasabah Akibat Tindakan Kejahatan Skimming. *Jurnal Lex Administratum*.11 (4), (2023).
- Melynia S, Fathimah E dan Gibtiah. Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam. *Jurnal Muqaranah*. 6 (1), (2022).
- Putri N M dan Marlyna H. Pelanggaran Jabatan Dan Perbuatan Melawan Hukum Yang dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya. *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. 5 (1), (2021).
- Putri R M, Sofah R, AR Silvia dan Junaidi I A, Identifikasi Hambatan Belajar Mahasiswa Sriwijaya Pada Masa Pandemi Covid-19. *Jurnal Kependidikan*. 7 (3), (2021).
- Rahmadanti I, Fikri H dan Khairo F. Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Berdasarkan Prinsip Based On Fault Of Liability (Tanggung Jawab Berdasarkan Kesalahan). *Jurnal Ilmu Hukum*.1 (2), (2022).
- Rosadi A G. Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya. *Jurnal Cendekia Hukum*. 5 (2), (2020).
- Rizkiyah S A. Tanggung Jawab Notaris Akibat Kelalaiannya Dalam Mendaftarkan Akta Wasiat. *Jurnal Rechtsens*. 10 (2), (2021).



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Sabrina R R dan Musyafa A A. Pertanggungjawaban Notaris Dalam Kesalahan Pembuatan Akta. *Jurnal Notarius*. 17 (2), (2024).

Sakinah S dan Setyono Y A. Tanggung Jawab Perdata Profesi Notaris Dalam Penerapan Asas Kerahasiaan. *Jurnal Kertha Semaya*.10 (5), (2022).

Simanjuntak S A, Nugroho R dan Efendi A. Tinjauan Yuridis Sertifikat Hak Milik atas Tanah Berdasarkan Undang-Undangtentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Kajian Konstitusi*. 2 (1),(2022).

C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia, Tentang Jabatan Notaris.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. (2015). Jakarta: Sinar Grafika.

D. Website

Ahsana Farika, “Tinjauan Hukum Tanggung Jawab Notaris Atas Penandatanganan Legalisasi Akta Perjanjian”, (Skripsi: Universitas Islam Sultan Agung , 2022).

Deliana Praptaningrum, “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Hibah Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat”, (Tesis: Universitas Islam Sultan Agung, 2024).

Dhika Maharani Pangestu, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Notaris Secara Online”, (Skripsi: Universitas Semarang, 2019).

Said Ilham Putra Phoenna, ”Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Dan Menimbulkan Sengketa Tanah”, (Skripsi: Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh , 2020).

Tim Bank Mega Syariah, Mega Syariah, “Sertifikat Hak Milik (SHM): Arti, Syarat, dan Cara Mengurusnya”, Diakses dari <https://www.megasyariah.co.id/id/artikel/edukasi-tips/pembiayaan/sertifikat-hak-milik-shm>.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Lampiran 1

Dokumentasi gambar



Gambar: Yanti Novia, Wawancara dengan Staff Kantor Notaris/PPAT Bapak Irvan Hoodrat Pane di Pangkalan Kerinci, Tanggal 18 Februari 2025.



Gambar: Mulazaruddin, Wawancara dengan pemilik Rumah Makan Laa Tahzan di Pangkalan Kerinci, Tanggal 19 Februari 2025.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Lampiran 2

Pedoman Wawancara Notaris

Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank
Pembangunan Daerah Riau Kepri Dengan Debitur Atas Jaminan Berupa
Sertifikat Hak Milik Rumah Mekan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci

Oleh: Arifa Fasya

Kepada: Yanti Novia staff Kantor Notaris/PPAT Bapak Irvan Hoodrat Pane, SH
di Pangkalan Kerinci.

1. Apa saja tugas dan tanggung jawab notaris dalam perjanjian di antara PT.
Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri dengan debitur?
2. Bagaimana prosedur yang seharusnya dilakukan oleh notaris dalam
memastikan sertifikat hak milik bisa segera diterbitkan setelah pelunasan?
3. Apa bentuk pertanggungjawaban notaris jika kemudian ditemukan
permasalahan hukum terkait jaminan sertifikat tersebut?
4. Dalam hal terjadi sengketa antara pihak bank dan debitur terkait jaminan
sertifikat, sejauh mana peran dan tanggung jawab notaris?
5. Apa saja kendala yang biasanya dihadapi notaris dalam proses pembuatan
akta perjanjian dengan jaminan sertifikat hak milik?
6. Mengapa pengurusan sertifikat memakan waktu begitu lama, bahkan
hingga 8 tahun?
7. Apa langkah yang sudah dilakukan oleh notaris untuk menyelesaikan
permasalahan ini?



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Lampiran 3

Pedoman Wawancara Bank

Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank
Pembangunan Daerah Riau Kepri Dengan Notaris Atas Jaminan Berupa
Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci

Oleh: Arifa Fasya

Kepada: Rahmat Wijoyo staff marketing PT. Bank Pembangunan Daerah Riau
Kepri di Pangkalan Kerinci.

1. Apa tanggung jawab Bank Riau terhadap keterlambatan penerbitan sertifikat hak milik ruko yang telah dilunasi?
2. Apa dampak keterlambatan penyerahan sertifikat hak milik oleh bank terhadap pihak terkait?
3. Apa penyebab utama bank tidak bisa menyelesaikan pengurusan sertifikat ini selama bertahun-tahun?
4. Apa upaya yang telah dilakukan oleh bank untuk bernegosiasi dengan ahli waris agar mereka bersedia menandatangani surat pernyataan yang diperlukan?

UIN SUSKA RIAU



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

© Hak cipta milik UIN Suska Riau

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

Lampiran 4

Pedoman Wawancara Debitur

Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank
Pembangunan Daerah Riau Kepri Dengan Debitur Atas Jaminan Berupa
Sertifikat Hak Milik Rumah Makan Laa Tahzan Di Pangkalan Kerinci

Oleh: Arifa Fasya

Kepada: Mulazaruddin, debitur atau pemilik Rumah Makan Laa Tahzan di
Pangkalan Kerinci.

1. Apakah Anda merasa bahwa notaris telah menjalankan tugasnya dengan baik dalam menangani sertifikat hak milik Anda?
2. Apakah dampak yang anda temui dari keterlambatan penyerahan sertifikat hak milik?
3. Apakah ada perjanjian tertulis mengenai penyerahan sertifikat hak milik setelah pelunasan?
4. Apa saja hambatan yang Anda alami selama proses pengurusan sertifikat hak milik?

UIN SUSKA RIAU



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SHARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 TuahMadani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Pekanbaru, 24 Januari 2025

Surat Keputusan : 04/F.I/PP.01.1/858/2025

Tempat : Pekanbaru
Tanggal : 24 Januari 2025
Pembimbing Skripsi

Kepada Yth.

Irfan Ridha, SH., MH (Pemb. I Materi)

Roni Kurniawan, SH, MH (Pemb. II Metodologi)

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Dengan Hormat,

Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau menunjuk saudara sebagai Pembimbing Skripsi sebagai berikut :

Nama	Arifa Fasya
NIM	12020724579
Jurusan	Ilmu Hukum S1
Judul Skripsi	Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau KEPRI Dengan Debitur Atas Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan LAA TAHZAN di Pangkalan Kerinci (Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014)
Lama Membimbing	Maksimal 6 bulan (24 Januari 2025 – 24 Juli 2025)
Ketentuan	1. Pembimbing diharuskan menerima surat penunjukan sebelum bimbingan dimulai. 2. Bimbingan dilaksanakan minimal 5 kali sesuai jumlah kolom kartu kontrol bimbingan skripsi. 3. Evaluasi akan dilakukan bila bimbingan tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.

Demikian disampaikan atas kerjasama Saudara, terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan I

Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc. M.A

NIP. 19711006 200212 1 003

2. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
c. Dilarang mengutip dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Tembusan:

© Hak cipta milik UIN Suska Riau
State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau

KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU
FAKULTAS SYARIAH & HUKUM

كلية الشريعة و القانون

FACULTY OF SHARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.15 TuahMadani - Pekanbaru 28293 PO Box. 1004 Telp/Fax. 0761-562052
Web. www.fasih.uin-suska.ac.id Email : fasih@uin-suska.ac.id

Pekanbaru, 24 Januari 2025

Un.04/F.I/PP.01.1/858/2025

Penting

Pembimbing Skripsi

Kepada Yth.

1. Ifan Ridha, SH., MH (Pemb. I Materi)
2. Roni Kurniawan, SH, MH (Pemb. II Metodologi)

Dosen Fakultas Syariah dan Hukum

UIN Sultan Syarif Kasim Riau

Pekanbaru

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Dengan Hormat,

Pimpinan Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau menunjuk saudara sebagai Pembimbing Skripsi sebagai berikut :

Nama	Arifa Fasya
NIM	12020724579
Jurusan	Ilmu Hukum S1
Judul Skripsi	Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara PT. Bank Pembangunan Daerah Riau KEPRI Dengan Debitur Atas Jaminan Berupa Sertifikat Hak Milik Rumah Makan LAA TAHZAN di Pangkalan Kerinci (Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014)
Lama Membimbing	Maksimal 6 bulan (24 Januari 2025 – 24 Juli 2025)
Ketentuan	1. Pembimbing diharuskan menerima surat penunjukan sebelum bimbingan dimulai. 2. Bimbingan dilaksanakan minimal 5 kali sesuai jumlah kolom kartu kontrol bimbingan skripsi. 3. Evaluasi akan dilakukan bila bimbingan tidak sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.

Demikian disampaikan atas kerjasama Saudara, terima kasih.

a.n. Dekan

Wakil Dekan I

Dr. H. Akmal Abdul Munir, Lc., M.A

NIP. 19711006 200212 1 003

Tempat dan Tanggal:

2. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.



IRVAN HOODRAT PANE, S.H

NOTARIS

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

KAB PELALAWAN

1. Jalan Lintas Timur Pangkalan Kerinci Telp 0761 7770090

: Dekan Fakultas Syariah Dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim

Pekanbaru – Riau

: Kantor Notaris/PPAT

IRVAN HOODRAT PANE, SH

: 21 Mei 2025

: 02/Not-IHP/V/2025

: Penyelesaian Pelaksanaan Riset di Kantor Notaris/PPAT

IRVAN HOODRAT PANE, SH

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan Surat dari Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau No

n.04/F.I/PP.00.9/743/2025 hal permohonan Pelaksanaan Kegiatan Riset dan Pengumpulan

data untuk Bahan Skripsi, telah dilakukannya Kegiatan Riset tersebut pada Kantor Notaris/PPAT

IRVAN HOODRAT PANE, SH, Notaris Kabupaten Pelalawan oleh salah seorang Mahasiswa

fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Sultan Syarif Kasim Pekanbaru Riau Yaitu :

: ARIFA FASYA

: 12020724579

: Ilmu Hukum S1

: Pertanggung jawawn Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Antara

PT. Bank Pembangunan Daerah Riau Kepri Dengan Debitur Atas

Jaminan Berupa Sertipikat Hak Milik Rumah Makan LAA TAHZAN di

Pangkalan Kerinci

Demikian Hal ini disampaikan untuk dipergunakan seperlunya.

Notaris/PPAT

(IRVAN HOODRAT PANE, SH)

1. Hak Cipta Diindungi Undang-Undang
- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

State Islamic University of Sultan Syarif Kasim Riau