

## BAB III

### SEJARAH NOTARIS DI INDONESIA DAN CONTOH KASUS

#### A. Sejarah Notaris di Indonesia dan Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Keberadaan jabatan Notaris mulai masuk di Indonesia pada permulaan abad ke-17 dengan beradanya “*Oost Ind. Compagnie*” di Indonesia. Pada tanggal 27 Agustus 1620, yaitu beberapa bulan setelah dijadikannya Jacatra sebagai Ibukota (tanggal 4 Maret 1621 dinamakan “Batavia”), Melchior Kerchem, Sekretaris dari “*College van Schepenen*” di Jacatra, diangkat sebagai notaris pertama di Indonesia.<sup>65</sup> Kemudian Kerchem ditugaskan untuk kepentingan publik khususnya berkaitan dengan pendaftaran semua dokumen dan akta yang telah dibuatnya, awalnya para notaris adalah pegawai VOC (*Vereenigde Oost-Indische Compagnie*) sehingga tidak memiliki kebebasan dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang melayani masyarakat, baru sesudah tahun 1650 Notaris benar-benar diberikan kebebasan dalam menjalankan tugasnya dan melarang para *prokureur* mencampuri pekerjaan kenotariatan.<sup>66</sup>

Kebijakan dari pemerintah Hindia Belanda yang menetapkan formasi atau kuota Notaris disetiap daerah. Awalnya Notaris di Jakarta hanya Kerchem, kemudian pada tahun 1650 ditambah menjadi dua orang. Kemudian ditambah lagi menjadi tiga orang pada tahun 1654, selanjutnya ditambah menjadi lima

---

<sup>65</sup> G.H.S. Lumbang Tobing, *op.cit*, hlm. 15.

<sup>66</sup> Sudut Hukum, “Sejarah Notaris di Belanda dan Indonesia”, <https://suduthukum.com/2016/08/sejarah-notaris-di-belanda-dan-indonesia.html>, diakses tanggal 12 September 2020 jam 20:15 WIB

orang pada tahun 1671, dengan ketentuan empat orang tersebut harus bertempat tinggal di dalam kota dan satu orang bertempat tinggal diluar kota. Tujuannya agar masing-masing Notaris bisa mendapatkan penghasilan yang layak. Setelah Indonesia merdeka, 17 Agustus 1945 pemerintah tidak segera mengembangkan konsep peraturan baru terkait keberadaan Notaris di Indonesia. Keberadaan Notaris di Indonesia tetap diakui berdasarkan ketentuan Pasal 2 Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar 1945, yaitu “segala peraturan perundang-undangan yang masih ada tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini”. Berdasarkan ketentuan dalam ketentuan Pasal 2 Aturan Peralihan (AP) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut, *Reglement op Het Notaris Arnbt in Nederlands Indie* (*Staatsblad* 1860 nomor 3) tetap diberlakukan, sehingga Peraturan Jabatan Notaris yang berlaku sejak tahun 1860 terus dipakai sebagai satu-satunya undang-undang yang mengatur kenotariatan di Indonesia sampai tahun 2004, sedangkan dari berbagai segi Peraturan Jabatan Notaris sudah tidak sesuai dengan perkembangan zaman. Bila dibandingkan dengan peraturan induknya yakni *Notariswet* sendiri telah beberapa kali mengalami perubahan untuk menyesuaikan dengan perkembangan hukum dan bisnis di negeri Belanda, sehingga perubahan terhadap Peraturan Jabatan Notaris adalah sebuah hal yang sudah tidak bisa dihindarkan.

Sejak tahun 1948 kewenangan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Kehakiman (sekarang Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia), berdasarkan Peraturan Pemerintah Tahun 1948 Nomor 60, tanggal 30 Oktober

1948 Tentang Lapangan Pekerjaan, Susunan, Pimpinan, dan Tugas Kewajiban Kementerian Kehakiman. Kemudian pada tanggal 13 November 1954 Pemerintah Republik Indonesia mengeluarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara. Dalam Pasal 2 ayat (1) undang-undang tersebut menyatakan bahwa kalau Notaris tidak ada, Menteri Kehakiman dapat menunjuk seorang yang diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris itu. Sambil menunggu ketentuan menteri kehakiman itu, ketua pengadilan dapat menunjuk seorang yang untuk sementara diwajibkan menjalankan pekerjaan-pekerjaan Notaris yang dimaksud dalam ayat (1).

Perubahan terhadap Peraturan Jabatan Notaris baru dapat terlaksana sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris pada tanggal 6 Oktober 2004 yang berlaku secara serta merta maka Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia berdasarkan *Staatsblad* 1860 Nomor 3 yang berlaku sejak tanggal 1 Juli 1860 sudah tidak berlaku lagi.

Sejak diundangkannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, pada tanggal 6 Oktober 2004 tersebut maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 91 telah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi:

- a. *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1945 Nomor 101.
- b. *Ordonantie* 16 September 1931 Tentang Honorarium Notaris.

- c. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954 Tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700).
- d. Pasal 54 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379).
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 Tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.

Ditegaskan dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan pembaharuan dan pengaturan kembali secara menyeluruh dalam satu undang-undang yang mengatur tentang jabatan Notaris sehingga dapat tercipta suatu unifikasi hukum yang berlaku untuk semua penduduk di wilayah Negara Republik Indonesia. Dalam perkembangan hukum selanjutnya Undang-undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Undang- undang inilah yang berlaku sampai dengan saat ini.

Lokasi penelitian yang akan dilakukan oleh penulis bertempat di Kantor Notaris Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn, Notaris di Kabupaten Bandung Barat. Notaris Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn menjadi Notaris yaitu pada tanggal 1 November 2011 oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia dengan Surat

Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-770.AH.02.01 Tahun 2011, serta disumpah jabatan sebagai notaris pada tanggal 30 November 2011. Dan membuka kantor pada bulan Desember 2011, dan hingga saat ini terdapat 10 (sepuluh) pegawai yang bekerja. Wilayah kerja Notaris Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn adalah Kabupaten Bandung Barat. Pada tahun 2012 membuka kantor di Jalan Raya Padalarang nomor 61, Desa Kertamulya, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat. Kantor Notaris Gitta Puspitasari, S.H., M.Kn telah mengalami beberapa kali pindah kantor karena status kantor sebelumnya masih sewa, dan alamat kantor saat ini terletak di Ruko Wangsaniaga Kulon nomor 3 Kota Baru Parahyangan, Desa Cipeundeuy, Kecamatan Padalarang, Kabupaten Bandung Barat, Provinsi Jawa Barat, yang status kepemilikannya sudah milik sendiri.

## **B. Contoh Kasus**

### **1. Penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tidak Serentak dan Tidak Dibacakan Oleh Notaris**

Tanggal 24 Januari 2019 dilakukan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah yang dilakukan antara P selaku penjual tanah dengan PT JMP selaku pembeli. P menjual 7 (tujuh) bidang, yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung Barat, Kecamatan Padalarang, Desa Jayamekar, dengan luas total lebih kurang 13.287 m<sup>2</sup> (tiga belas ribu dua ratus delapan puluh tujuh meter persegi). Karena akad dijadwalkan mendadak, maka penandatanganan akta tersebut tidak dilakukan secara serentak. Para pihak,

saksi dan Notaris tidak berhadapan semua pada waktu yang sama. Pada saat penandatanganan akta P selaku penjual hadir terlebih dahulu menghadap kepada Notaris dengan didampingi staff kantor PT JMP dan ibu N. Ibu N adalah makelar yang menawarkan tanah P kepada PT JMP. Sedangkan direksi dari PT JMP menghadap Notaris pada hari berikutnya. Akta tersebut tidak dibacakan kepada para pihak karena notaris telah bekerja sama dengan PT JMP sejak tahun 2016, dan telah berturut-turut membuat akta pengikatan pelepasan hak atas tanah dan akta pelepasan hak atas tanah tersebut, serta mengurus pembebasan lahan untuk PT JMP yang sebelumnya tidak pernah terjadi permasalahan.

Saat penandatanganan akta, staff dari PT JMP memberikan uang pembayaran tahap pertama kepada P sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah). Satu minggu dari pembayaran pertama, PT JMP memberitahukan kepada Notaris bahwa PT JMP telah melunasi sisa pembayaran kepada P dan memberikan tanda bukti pembayaran berupa kwitansi yang ditandatangani oleh P. Sehingga berdasarkan kwitansi tersebut Notaris beranggapan bahwa pembayaran tanah telah lunas, kemudian Notaris segera menjalankan proses pelepasan hak serta penerbitan sertifikat ke atas nama PT JMP di Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung Barat.

Tanggal 19 Juni 2019, di tengah proses penerbitan sertifikat ke atas nama PT JMP, P datang kembali ke kantor Notaris. P meminta Notaris tidak melanjutkan proses penerbitan sertifikat ke atas nama PT JMP dan ingin

membatalkan perjanjian yang telah dibuat dengan PT JMP. Menurut keterangan dari P, PT JMP belum melunasi uang pembayaran tanah kepada P. Kemudian notaris memperlihatkan tanda bukti pembayaran yang diberikan PT JMP. Menurut P betul telah diterima pembayaran, tapi hanya sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Sedangkan kwitansi yang ditunjukkan oleh Notaris tersebut betul ditandatangani oleh P, namun P menandatangani kwitansi kosong yang belum terisi nominal pembayaran. Notaris kemudian menanyakan hal tersebut kepada pihak PT JMP. Menurut keterangan dari PT JMP, yang memberikan uang pembayaran kepada P adalah ibu N.

Setelah timbul permasalahan tersebut, P beserta kuasa hukumnya meminta copy salinan akta pelepasan hak atas tanah yang dulu dibuat. Setelah membaca akta tersebut, P mempertanyakan beberapa pasal dalam perjanjian tersebut. P mengaku tidak mengetahui bahwa yang membeli tanah miliknya adalah PT JMP, karena selama proses pelepasan P hanya berkomunikasi dengan ibu N, dan pada saat penandatanganan akta P tidak bertemu dengan direksi PT JMP. Kemudian P mempertanyakan pasal, mengenai nilai transaksi atas pelepasan tanah. Nilai yang tercantum dalam akta adalah sebesar Rp. 70.000,- (tujuh puluh ribu rupiah) per meter persegi. Sedangkan menurut P, nilai transaksi yang disepakati melalui ibu N adalah sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) per meter persegi.

Notaris menjelaskan kepada P bahwa nilai transaksi yang tercantum dalam akta merupakan nilai dasar pengenaan pajak jual beli atau

peralihan hak atas tanah. Namun P tetap mempermasalahkan karena notaris tidak membacakan dan menerangkan isi akta yang dibuatnya, serta beranggapan bahwa notaris memihak kepada PT JMP.

Notaris berkomunikasi dengan pihak PT JMP dan menginformasikan permasalahan ini kepada PT JMP. Kemudian para pihak dijadwalkan untuk bertemu kembali di kantor Notaris, namun ibu N tidak hadir dan sulit untuk ditemui. Pada saat pertemuan, PT JMP menjelaskan bahwa telah memberikan uang pelunasan kepada ibu N untuk dibayarkan kepada P. Karena P merasa belum menerima uang pelunasan tersebut, maka P tetap meminta pembayaran kepada PT JMP. Namun karena PT JMP merasa telah membayar lunas tanah tersebut dan memiliki tanda bukti pembayaran berupa kwitansi, PT JMP tidak mau memberikan pembayaran lagi. P memberikan waktu kepada PT JMP untuk menyelesaikan masalah tersebut terlebih dahulu dengan ibu N. Apabila belum ada pembayaran, P ingin menyelesaikan melalui jalur hukum. Hingga saat ini belum ada penyelesaian atas permasalahan tersebut.

## **2. Penandatanganan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Tidak Menghadap Kepada Notaris dan Diwakilkan Oleh Staf Notaris**

Tanggal 16 Agustus 2018 dilakukan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah yang dilakukan antara Haji W selaku penjual tanah dengan PT IPC selaku pembeli. Haji W menjual sebidang tanah yang terletak di Provinsi Jawa Barat, Kabupaten Sumedang, Kecamatan Cimanggung, Desa



Tegalmanggung, seluas 3.638 M2 (tiga ribu enam ratus tiga puluh delapan meter persegi). Penandatanganan akta tersebut dilaksanakan di kediaman penjual yaitu di Cicalengka bersamaan dengan beberapa penjual lainnya. Notaris tidak menghadiri akad tersebut, tetapi diwakilkan oleh staf Notaris. Alasan Notaris tidak hadir karena jadwal yang berbenturan, dan Notaris mengenal baik direksi dari PT IPC, serta sudah berturut-turut mengurus pembebasan lahan untuk PT IPC sehingga sudah saling percaya. Pada saat akad, staf Notaris menjelaskan inti dari isi akta pelepasan hak atas tanah tersebut kepada Haji W dan penjual tanah lainnya dan penandatanganan akta berjalan dengan lancar.

Notaris segera menjalankan proses pelepasan hak serta penerbitan sertifikat ke atas nama PT IPC setelah melengkapi berkas, menyelesaikan pembayaran pajak yang timbul dan administrasi lainnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang. Setelah melewati beberapa proses di Kantor Pertanahan Kabupaten Sumedang, dan menghabiskan waktu beberapa bulan akhirnya sertifikat tanah atas nama PT IPC selesai terbit. Di atas lahan tersebut dibangun perumahan bersubsidi oleh PT IPC, dan sudah banyak konsumen yang membeli unit perumahan tersebut baik secara tunai maupun melalui proses Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank.

Beberapa waktu kemudian Haji W menghubungi Notaris, pada awalnya Haji W hanya meminta bukti pembayaran pajak atas penjualan tanah dan menanyakan apakah Notaris sudah menjalankan proses penerbitan sertifikat ke atas nama PT IPC. Notaris menjelaskan bahwa proses

penerbitan sertipikat sudah selesai bahkan perumahan PT IPC sudah banyak terjual. Haji W menyampaikan kepada Notaris bahwa PT IPC belum membayar lunas atas pembelian tanah tersebut. Haji W mempermasalahkan mengapa tidak ada pemberitahuan terlebih dahulu dari Notaris perihal penerbitan sertipikat ke atas nama PT IPC, yang seharusnya belum bisa berjalan apabila belum dilaksanakan pembayaran secara lunas. PT IPC memberikan keterangan bahwa segala sesuatu terkait pembebasan lahan tersebut termasuk pembayaran kepada masyarakat sudah selesai, sehingga Notaris menjalankan proses pelepasan hak.

Notaris berkomunikasi dengan pihak PT IPC dan menginformasikan permasalahan tersebut. PT IPC mengakui bahwa benar belum melakukan pelunasan kepada Haji W karena terhambat beberapa masalah. Haji W meminta PT IPC segera melunasi sisa pembayaran, dan memilih menyelesaikan permasalahan melalui musyawarah terlebih dahulu. Namun apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari PT IPC belum melakukan pelunasan, maka Haji W melalui kuasa hukumnya akan menyelesaikan masalah tersebut melalui jalur hukum, karena telah terbit sertipikat tanah milik Haji W ke atas nama PT IPC yang aman belum menyelesaikan kewajibannya untuk membayar lunas tanah tersebut. Notaris untuk sementara waktu meminta PT IPC menghentikan penjualan unit perumahan baik secara tunai maupun Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank sampai dengan PT IPC menyelesaikan kewajibannya kepada Haji W.