



Contents lists available at [Journal IICET](#)

JPPi (Jurnal Penelitian Pendidikan Indonesia)

ISSN: 2502-8103 (Print) ISSN: 2477-8524 (Electronic)

Journal homepage: <https://jurnal.iicet.org/index.php/jppi>



Tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta *take over* rumah dalam menjamin kepastian hukum

Rizki Wahyudi

Prodi DIH Universitas Trisakti, Indonesia

Article Info

Article history:

Received Sep 01st, 2023

Revised Nov 27th, 2023

Accepted Oct 08th, 2024

Keyword:

Tanggung jawab,
Notaris,
Akta take over,
Kepastian hukum

ABSTRACT

Masalah hukum mungkin timbul ketika prosedur pengalihan kepemilikan tanah atau rumah berlangsung kadang-kadang tanpa konfirmasi bank. Tanpa persetujuan bank, pengalihan hak tidak memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang tidak termasuk dalam perjanjian bank. Notaris yang mempunyai kuasa untuk membuat akta-akta yang sah diperlukan bagi pihak-pihak yang melakukan pemindahan hak di luar bank. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta *take over* rumah dalam menjamin kepastian hukum. Metodologi penelitian yang digunakan adalah Penelitian normatif hukum. Menggunakan pendekatan undang-undang, yang memerlukan melihat undang-undang, peraturan, dan literatur terkait yang ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jika akta otentik yang dibuat oleh Notaris menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka Notaris bisa dimintakan pertanggungjawaban sesuai Pasal 85 Undang-Undang tersebut. Sanksi administratif, termasuk teguran lisan, tertulis, pemberhentian sementara, hormat, atau tidak hormat, bisa dikenakan. Penelitian ini penting karena menyoroti peran notaris dalam memastikan kepastian hukum dalam proses pengambilalihan rumah (*take over*).



© 2024 The Authors. Published by IICET.

This is an open access article under the CC BY-NC-SA license
(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0>)

Corresponding Author:

Rizki Wahyudi,
Universitas Trisakti
Email: rizkiwahyudishmkn@gmail.com

Introduction

Setiap warga negara berhak memiliki tempat tinggal sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Rumah adalah kebutuhan penting bagi manusia, seperti yang diatur dalam Pasal 28 huruf (H) ayat (1) UUD 1945 (Republik Indonesia, 2011). Rumah juga diatur dalam UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta UU Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, penting untuk pembinaan keluarga, dan mencerminkan martabat penghuni serta aset pemilikinya (Afifah, 2017). Meski demikian, beberapa warga Indonesia masih belum memiliki rumah karena faktor pendapatan yang tidak mencukupi. Banyak masyarakat kesulitan memenuhi kebutuhan rumah karena aspek finansial. Contohnya, di DKI Jakarta, pendapatan perkapita Indonesia sekitar Rp. 71.000.000 pada 2022 (Badan Pusat Statistik Indonesia, 2020), sedangkan harga properti hunian di Jakarta mulai dari Rp. 2.200.000.000 ke atas. Pemerintah merespon dengan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) untuk membantu ((ARNOLDI, 2022); (Kurnia et al., 2009)).

UU Perumahan Pasal 118 ayat (1) jo. Pasal 121 ayat (1) menyatakan bahwa pemerintah dan pemda wajib mengembangkan sistem pembiayaan perumahan. Tujuannya adalah menyediakan pendanaan jangka panjang

yang terjangkau untuk pemenuhan hunian masyarakat. Program KPR adalah upaya pemerintah Indonesia untuk memastikan masyarakat memiliki rumah layak melalui pembiayaan yang dapat diakses, bahkan bagi mereka dengan penghasilan rendah. Ini mencerminkan perhatian pemerintah terhadap kepemilikan rumah yang terjangkau dan layak dalam perumahan. Pemerintah telah mempersiapkan program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan mendirikan lembaga yang mengurus program ini, menetapkan prosedur pengelolaan dan pembangunan rumah serta perumahan, dan menciptakan regulasi pendukung. Bank adalah lembaga yang berperan dalam program KPR, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 (UU Perbankan). Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat melalui simpanan dan mengalirkan dana ini untuk membantu masyarakat meningkatkan taraf hidupnya. Ahli menjelaskan bank sebagai tempat penyimpanan dana individu, badan usaha, maupun entitas pemerintah ((Hermansyah, 2014); (Prayitno, 2018)).

Menurut Kasmir, bank menerima simpanan giro, tabungan, dan deposito ((Hasruri, 2014); (Septiarianti et al., 2020); (Simorangkir & Komersial, 1998)) menyebut bank sebagai badan usaha keuangan yang memberikan kredit dan jasa, baik dengan modal sendiri maupun dana dari pihak ketiga, termasuk mengedarkan uang baru sebagai alat pembayaran (Simorangkir & Komersial, 1998). Pemerintah telah mempersiapkan lembaga bank untuk mendukung pelaksanaan KPR, sesuai dengan regulasi dalam UU Perbankan, guna membantu masyarakat memenuhi kebutuhan perumahan. Bank memiliki peran penting dalam menyalurkan dana dari masyarakat, termasuk melalui pinjaman dengan skema kredit, khususnya dalam program Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembangunan nasional juga melibatkan peran bank dalam memberikan pinjaman rumah kepada Masyarakat ((Hermansyah, 2014); (Septiarianti et al., 2020)). Bank memiliki tanggung jawab untuk menjaga dana simpanan dari masyarakat karena ini berkaitan dengan kepentingan umum. Selain itu, saat bank memberikan kredit, dana tersebut harus disalurkan kepada bidang yang produktif dan sesuai dengan tujuan pembangunan nasional. Bank juga memiliki peran khusus dalam mendukung kepemilikan rumah melalui program KPR dalam rangka mencapai tujuan pembangunan nasional ((Badruzaman, 1994); (Badruzaman & SH, 2023)).

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bertujuan untuk mempermudah masyarakat dalam memiliki rumah, tetapi seringkali timbul masalah terkait pembayaran kredit (Willis, 2020). Meskipun ada perjanjian KPR antara nasabah dan bank, terkadang kesulitan finansial mengakibatkan ketidakmampuan memenuhi kewajiban yang disepakati dalam perjanjian tersebut, mengakibatkan masalah hukum. Perjanjian KPR memiliki peranan penting dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Biasanya, perjanjian KPR mencakup jumlah pembayaran bulanan serta jangka waktu yang Panjang (Hadisaputro, 1986). Masalah hukum muncul jika nasabah tidak memenuhi kewajiban yang tercantum dalam perjanjian KPR, disebut sebagai wanprestasi. Agar menghindari wanprestasi, nasabah dapat menjual rumah yang didapatkan melalui KPR kepada pihak lain yang sanggup meneruskan pembayaran kredit, dengan persetujuan dari bank. Meskipun sertifikat kepemilikan rumah masih dipegang oleh bank hingga pembayaran kredit selesai, proses pengalihan hak atas tanah atau kepemilikan rumah ini dapat melibatkan Notaris dan perwakilan bank untuk memastikan pengalihan hak berlangsung sesuai hukum.

Proses pengalihan hak atas tanah atau rumah terkadang terjadi tanpa konfirmasi dengan pihak bank, dan hal ini bisa menimbulkan masalah hukum (Handayani & Anggriani, 2022). Pengalihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan bank tidak memberikan jaminan hukum kepada pihak lain di luar perjanjian dengan bank. Sebenarnya, nasabah tidak boleh menjual atau mengalihkan hak kepemilikan rumah sebelum menyelesaikan semua kewajiban dalam perjanjian KPR dengan bank. Meskipun penjualan dilakukan, sertifikat dan isi perjanjian KPR masih tetap atas nama nasabah dan bank (Badruzaman, 1994). Subrogasi adalah situasi di mana pihak ketiga telah melunasi seluruh utang. Dalam konteks ini, pihak ketiga menggantikan hak-hak pemberi utang terhadap penerima utang (Setiawan, 2021). Pengalihan hak tanpa persetujuan bank merugikan penerima hak kepemilikan karena tidak mengikuti prosedur yang benar. Penerima hak ini juga tidak memiliki perlindungan hukum karena pihak dalam perjanjian KPR masih yang menjual atau mengalihkan rumah. Ini sering terjadi karena kurangnya pemahaman nasabah mengenai proses pengalihan hak kepemilikan rumah.

Dalam proses “*Take over*” kredit atau pengalihan kredit, Notaris menghadapi berbagai peristiwa hukum. Ini melibatkan waktu penandatanganan kredit, pembuatan akta oleh Notaris, peran berbagai pihak, teknis pencairan kredit dari bank baru untuk melunasi utang debitur/nasabah pada bank lama, dan pengembalian jaminan yang tidak langsung diberikan kepada debitur/nasabah. Notaris harus mengikuti Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris dalam menjalankan tugasnya. Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris memuat kewenangan, kewajiban, dan larangan Notaris. Kewenangan Notaris terdiri dari kewenangan khusus, umum, dan kondisional, diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris (Adjie & Gunarsa, 2013). Meskipun kode etik Notaris tidak merinci kewenangan secara rinci, Pasal 1 ayat 4 Kode Etik Notaris menegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum dengan rujukan pada Pasal 1 angka 1 juncto Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris. Karena dengan keberadaan alat bukti tertulis berupa akta autentik

menentukan secara jelas mengenai hak dan kewajiban seseorang dan menjamin adanya kepastian hukum (Rahmiah, Farida, 2019). Hal ini mengindikasikan bahwa kewenangan Notaris dalam Undang-undang dan kode etik memiliki esensi yang sama (Angelina & Roesnastiti, 2019). Sehingga penelitian ini sangat penting dilakukan karena kepastian hukum sangat penting dalam transaksi properti seperti take over rumah. Penelitian tentang tanggung jawab notaris dalam konteks ini dapat membantu memastikan bahwa transaksi properti dilakukan dengan cara yang sesuai dengan hukum yang berlaku, memberikan keyakinan dan keamanan bagi semua pihak yang terlibat. Maka dari itu tujuan penelitian ini untuk mengetahui tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta *take over* rumah dalam menjamin kepastian hukum.

Metode

Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, dan berbentuk studi data yang dilakukan dengan menelaah studi perpustakaan (*librarian study*) (Soemitro, 1990). Sedangkan data inti penelitian hanya berfungsi sebagai data pelengkap. Kajian ini menggunakan berbagai metodologi, antara lain dengan pendekatan undang-undang (*statute approach*), yaitu mengkaji ulang semua peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan hukum yang sedang diselidiki (ELENDRIS, 2019). Selain itu, juga menggunakan pendekatan kasus, yaitu dengan melihat kasus-kasus yang relevan dengan permasalahan saat ini yang telah berbentuk putusan pengadilan yang memiliki efek jangka panjang. Kasus-kasus ini mungkin terjadi di Indonesia atau di tempat lain ((Cipta, 2020); (Riyanto, 2017)). Temuan studi meliputi informasi analitis, deskriptif, dan preskriptif. Preskriptif adalah pemecahan masalah hukum yang dikemukakan dan secara etimologi berarti apa yang seharusnya, sedangkan penelitian deskriptif analitis dibatasi pada upaya mengungkapkan suatu masalah dan keadaan sebagaimana adanya, sehingga hanya mengungkapkan atau menggambarkan suatu kejadian atau fakta yang ada secara mendetail, sistematis, dan menyeluruh ((Adjie & Gunarsa, 2013); (Kurnia et al., 2009)).

Hasil dan Pembahasan

Proses Pengalihan Kredit Pemilikan Rumah (*Take over*)

Ketentuan Pengambilalihan Kredit Pemilikan Rumah adalah upaya pengalihan kepemilikan dan pembayaran rumah atau apartemen kepada pihak lain, di bawah pengawasan bank, dengan klausula tergantung pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berikut ini adalah unsur-unsur yang menyebabkan pengambilalihan: (1) Faktor internal adalah yang berasal dari bank itu sendiri dan berkaitan dengan pengelolaan keuangan sebagai sumber pendapatan bank (ARNOLDI, 2022). (2) Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari sumber selain bank, dalam contoh ini adalah lingkungan dan nasabah. Ketidakmampuan nasabah untuk terus melakukan pembayaran hipotek merupakan salah satu kriteria yang mendorong pengambilalihan (Khadafy & Imaniyati, 2020).

Tentu saja, proses pengambilalihan berbeda dari bank ke bank karena semuanya memiliki aturan yang berbeda. Prosesnya hampir sama dengan mengajukan hipotek pertama; satu-satunya perbedaan adalah nilai rumah dihitung ulang atau melalui proses penilaian lain. Di Indonesia, bank seringkali menawarkan beberapa syarat umum dan khusus yang berkaitan dengan pemberian kredit kepada konsumen. Ketentuan umum: (1) Calon debitur harus berusia minimal 21 tahun dan tidak lebih dari 60 tahun pada saat kredit berakhir. (2) Calon baru atau mereka yang memiliki kewajiban kredit aktif dengan bank atau organisasi keuangan non-bank lainnya. (3) Calon debitur adalah warga negara Indonesia yang berdomisili di sana. (4) Calon debitur tidak memberikan informasi yang kurang baik. (5) Dikecualikan dari kredit macet yang diberikan kepada bank atau lembaga keuangan lain. (6) Memiliki kartu identitas untuk ditunjukkan. (7) Memiliki kartu keluarga; (8) Surat nikah, jika Anda berencana untuk menikah. (9) Gambar 4 x 6 berwarna. (10) Proses BI Checking efisien dan tertagih. (11) Calon debitur dengan total fasilitas kredit sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) diwajibkan untuk memberikan NPWP, Surat Izin Usaha Perdagangan, dan Tanda Daftar Perusahaan. (12) Surat keterangan usaha dengan limit kredit kurang dari Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah). Ketentuan Khusus: (1) Minimal tiga (tiga) tahun beroperasi di industri sejenis. (2) Fotokopi surat kepemilikan agunan. (3) Angsuran dibayarkan dalam pengambilan tunai harian, dan peminjam siap untuk menandatangani dokumen yang menegaskan kesediaan mereka untuk melakukannya.

Selanjutnya khusus mengenai program peralihan kredit (*Take over*) terdapat syarat-syarat tambahan berupa: (1) Fotokopi Perjanjian Kredit; (2) Fotokopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB); (3) Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP); (4) Kartu Keluarga (KK) pemohon; (5) Buku nikah bagi pemohon yang sudah menikah; (6) Fotokopi sertifikat dengan stempel bank; (7) Fotokopi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang sudah dibayar; (8) Fotokopi bukti pembayaran angsuran; (9) Rekening koran tiga bulan terakhir; (10) Membawa buku tabungan asli dengan nomor rekening untuk pembayaran angsuran. Prosedur *Take over* dapat dilakukan melalui 2 skema,

yaitu *Take over* Notaris masih nama pihak pertama atau *Take over* resmi yang di proses oleh pihak bank dengan cara *appraisal* ulang dan proses Analisa data calon debitur pihak kedua.

Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta *Take over* Rumah

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kuasa untuk membuat akta yang sah dan kuasa lain sesuai dengan Undang-undang ini atau undang-undang lainnya (Republik Indonesia, 2011), sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. -undangan tambahan. Dari klausul ini jelas bahwa tanggung jawab utama notaris adalah membuat akta asli yang berfungsi sebagai alat bukti yang kuat. Hal ini memastikan bahwa semua ketentuan akta notaris mencerminkan baik niat para pihak maupun persyaratan hukum untuk perlindungan hak dan kewajiban mereka.

Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris mengatur tentang kekuasaan notaris. Menurut pasal ini, Notaris berhak membuat Akta asli untuk setiap kegiatan, perjanjian, atau syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang atau peraturan atau yang dipilih oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dicantumkan dalam Akta asli. Tugas notaris juga meliputi menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta, serta menjamin ketepatan tanggal pembuatan akta. Pejabat pemerintah atau orang lain yang ditunjuk oleh undang-undang telah membuat akta, Notaris melakukan semua tugas ini. Dalam situasi ini, notaris melakukan tugas pemerintahan yang memberikan kepastian hukum dalam berbagai proses peradilan. Status Notaris sebagai pejabat umum mengacu pada kewenangan unik yang dimiliki Notaris dan tidak diberikan kepada pejabat lain, sepanjang kewenangan tersebut belum dimiliki oleh pejabat lain. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris adalah satu-satunya pejabat yang memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik mengenai berbagai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan umum atau diminta oleh pihak yang berkepentingan untuk dicatat dalam akta otentik. Semua ini berlaku selama kewenangan pembuatan akta tidak didelegasikan atau diberikan kepada pejabat atau individu lain.

Menurut Pasal 85 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban dan dipidana secara administratif apabila pembuatan akta otentik oleh Notaris menimbulkan kerugian pihak ketiga. Sanksi tersebut berupa teguran lisan dan tertulis, skorsing untuk jangka waktu tertentu, pemberhentian dengan sopan, dan pemberhentian dengan tidak hormat. Membuat akta yang memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum merupakan peran yang sangat penting bagi notaris (Afifah, 2017). Ketidakpastian dalam situasi tersebut bagi pihak-pihak yang bersangkutan dapat terjadi akibat pembatalan akta tersebut. Oleh karena itu, Notaris harus memenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a dan Pasal 4 ayat 2 UU Notaris dalam menjalankan tugasnya (Afifah, 2017).

Penjelasan secara rinci tentang tugas dan kewajiban notaris: Hal ini mencakup proses yang harus diikuti oleh notaris dalam pembuatan akta take over rumah, mulai dari pemeriksaan dokumen hingga penyelesaian akta. Melakukan evaluasi terhadap kepatuhan notaris dalam proses pembuatan dokumen dan akta take over: Meninjau apakah notaris telah mematuhi standar hukum yang berlaku, memastikan kelengkapan dokumen, dan memeriksa legalitas transaksi. Memiliki Pertimbangan terhadap aspek etika dan moral notaris dalam menjalankan tugasnya: Misalnya, bagaimana notaris mempertimbangkan integritas dan keadilan dalam mengurus transaksi take over rumah. Selain itu Memberikan rekomendasi konstruktif untuk meningkatkan kualitas layanan notaris dalam pembuatan akta take over: Ini termasuk saran-saran terkait perbaikan sistem, pelatihan notaris, atau perubahan kebijakan yang bisa dilakukan untuk meningkatkan efektivitas dan keandalan proses notaris dalam transaksi take over.

Tanggung jawab Notaris sebagai profesi timbul dari kewajiban dan wewenang yang diberikan kepadanya, dan keduanya berlaku sejak Notaris mengucapkan sumpah jabatannya. Sumpah tersebut harus mengendalikan semua tindakan Notaris selama menjalankan tugasnya (Putra, 2018). Notaris harus memastikan bahwa setiap prosedur dilaksanakan dengan benar dan sesuai peraturan untuk memberikan kepastian hukum pada semua pihak terkait tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu, Notaris harus berhati-hati dalam menyusun akta agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat. Tugas dan wewenang yang diberikan kepada seorang notaris menimbulkan tanggung jawab profesinya, dan keduanya berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya. Tingkah laku Notaris dalam menjalankan tanggung jawabnya harus berpedoman pada sumpah. Untuk memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum, notaris harus menjamin bahwa setiap operasi dilakukan secara akurat dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Oleh karena itu, Notaris harus berhati-hati dalam membuat akta agar tidak merugikan para pihak (Cipta, 2020).

Diperlukan pembuatan akta sebagai pengikat dalam proses jual beli guna menjaga kepastian hukum dalam jual beli properti dan bangunan. Diperkirakan bahwa semua pihak yang bertransaksi akan dilindungi oleh hukum. Akta ini bersifat sementara, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah. Hanya dengan diterbitkannya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maka peralihan hak atas tanah itu dapat didaftarkan. Menurut paham kepastian hukum, hukum tanpa asas kepastian pada akhirnya akan kehilangan identitas dan maknanya karena tidak lagi menjadi pedoman perilaku. Kepastian hukum didasarkan pada adanya hukum yang memandu hasil keputusan pemerintah. Ada komponen kepastian hukum yang terdiri dari sejumlah undang-undang yang harus dipatuhi (Angelina & Roesnastiti, 2019). Berdasarkan beberapa referensi, konsep tanggung jawab dalam konteks hukum merujuk pada kewajiban dan hak seseorang terkait perannya, bukan sebagai akibat dari tindakan yang diambil tanpa memahami konsekuensinya. Penting untuk menjunjung tinggi profesionalisme saat memberikan layanan kepada klien. Seseorang dapat disebut memiliki tanggung jawab terhadap dirinya sendiri ketika dia melaksanakan tugas dengan integritas moral, intelektual, dan sikap profesional yang melekat dalam hidupnya. Memberikan pelayanan kepada klien dianggap sebagai bagian dari tanggung jawabnya.

Dalam konteks pernyataan tersebut, tanggung jawab seorang Notaris terkait dengan prosedur yang dilakukan dalam proses pengalihan kredit. Jika suatu akta pengikatan jual beli atas tanah telah ditandatangani oleh pihak yang memiliki kepentingan, tetapi terdapat kesalahan setelahnya, maka secara hukum Notaris bertanggung jawab terhadap siapa dan kepada siapa akta perjanjian jual beli tersebut dibuat. Sebaliknya, jika Notaris terbukti melakukan kesalahan, baik dengan sengaja maupun tidak, Notaris akan dikenakan sanksi, termasuk sanksi administratif, disiplin, pidana, atau tindakan etika sesuai dengan tingkat kekeliruan dalam akta pengikatan jual beli tersebut. Sanksi administratif yang dapat diterapkan meliputi teguran baik secara lisan maupun tertulis, pemberhentian sementara, dan pemberhentian dengan dan tanpa hormat. Dalam hal sanksi perdata, dapat berupa pembayaran ganti rugi atau bunga. Dalam situasi di mana terdapat dugaan penipuan yang melibatkan Notaris, sanksi pidana bisa dikenakan terhadap Notaris itu sendiri, namun untuk memastikan hal ini, perlu dilakukan evaluasi terkait tindakan yang diduga dilakukan oleh Notaris.

Penjelasan di atas merinci dengan jelas tentang sanksi yang harus ditanggung oleh Notaris ketika terjadi kesalahan atau kelalaian, termasuk dalam berbagai aspek seperti administrasi, perdata, dan pidana. Dengan kata lain, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mengikuti kode etik Notaris agar tanggung jawab dalam jabatannya dapat dijalankan dengan baik. Ini akan menghindarkan Notaris atau PPAT dari tanggung jawab terkait kesalahan yang mungkin terjadi, yang meliputi teguran, peringatan, sanksi, hingga pemecatan dari jabatan serta pemberhentian dengan status tidak hormat (Septiarianti et al., 2020). Saran untuk penelitian selanjutnya yaitu untuk memperluas penelitian dengan menganalisis berbagai kasus nyata yang terkait dengan akta take over rumah yang telah diproses oleh notaris. Penelitian dapat difokuskan pada aspek etika notaris dalam pembuatan akta take over, termasuk pertimbangan etis yang harus diperhatikan dalam menjalankan tugas.

Simpulan

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang diberi kuasa untuk membuat akta otentik dan kewenangan hukum lainnya. Pembuatan akta-akta yang sah sebagai alat bukti yang memaksa, yang tidak hanya didasarkan pada persyaratan hukum tetapi juga mempertimbangkan preferensi para pihak yang berkepentingan untuk melindungi hak dan kewajibannya, sebagian besar menjadi tanggung jawab notaris. digantikan oleh perwakilan pemerintah yang berbeda. Hal ini mengakui Notaris sebagai orang eksklusif yang memiliki kemampuan untuk membuat akta asli untuk berbagai akta, perjanjian, dan ketentuan, dengan ketentuan bahwa kewenangan tersebut tidak dilimpahkan kepada orang atau pejabat lain. Namun, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 85 Undang-Undang apabila suatu perbuatan sah yang dibuat oleh Notaris menimbulkan kerugian pihak ketiga. Sanksi administratif dapat diberlakukan, seperti teguran lisan atau tertulis, skorsing, penghormatan atau penghinaan.

Pembuatan akta yang sah yang memberikan kejelasan, ketertiban, dan perlindungan hukum setelah terjadinya pembatalan akta merupakan kewajiban notaris yang hakiki. Integritas tanggung jawab Notaris adalah hasil dari tugas dan wewenang yang dianugerahkan kepadanya, dimulai dengan pengucapan sumpah jabatannya. Perilaku notaris diatur oleh kode etik, yang memberikan perhatian khusus pada protokol yang tepat sesuai dengan aturan untuk menjunjung tinggi kepastian hukum setiap orang. Untuk memberikan kejelasan hukum bagi semua pihak yang bertransaksi, peran notaris dalam membuat akta pertanggungjawaban kepemilikan rumah sangatlah penting. Berikut beberapa saran tugas Notaris dalam menyusun akta pengambilalihan rumah untuk menjaga kepastian hukum, yaitu Notaris harus memastikan bahwa akta *take over* rumah disusun dengan teliti dan akurat sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Notaris harus melakukan

pemeriksaan menyeluruh terhadap semua dokumen yang terkait dengan transaksi *take over* rumah, termasuk surat-surat kepemilikan, perjanjian, dan dokumen lain yang relevan. Notaris perlu memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi *take over* rumah telah memberikan persetujuan dengan jelas dan tanpa paksaan. Notaris harus memverifikasi identitas semua pihak yang terlibat dalam transaksi *take over* rumah.

Referensi

- Adjie, H., & Gunarsa, A. (2013). *Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*.
- Afifah, K. (2017). Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Notaris Secara Perdata Terhadap Akta Yang Dibuatnya. *Lex Renaissance*, 2(1), 10.
- Angelina, L., & Roesnastiti, W. S. (2019). Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Jual Beli Dan Pengalihan Hak Atas Saham Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back-Dated). *Indonesian Notary*, 1(001).
- Arnoldi, Y. (2022). *Analisis Mekanisme Peralihan Pembiayaan Di Bank Syariah Indonesia (Bsi) Cabang Binjai*.
- Badan Pusat Statistik Indonesia. (2020). *Pertumbuhan Ekonomi Indonesia Triwulan Iv-2019*.
- Badruzaman, M. D. (1994). *Aneka Hukum Bisnis*. Alumni.
- Badruzaman, M. D., & Sh, Fcba. (2023). *Hukum Perikatan Dalam Kuh Perdata Buku Ketiga, Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*. Deepublish.
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 13(2), 890–905.
- Elendris, A. D. E. (2019). *Peran Lembaga Perlindungan Saksi Dan Korban (Lpsk) Dalam Perlindungan Hukum Terhadap Wanita Korban Trafficking*.
- Hadisaputro, H. (1986). Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Jaminan. *Yogyakarta: Liberty*.
- Handayani, A., & Anggriani, R. (2022). Transformasi Digital Sertifikat Tanah Oleh Ppat Di Kabupaten Kulon Progo. *Proceedings University Of Muhammadiyah Yogyakarta Undergraduate Conference*, 2(1), 194–206.
- Hasruri, S. H. (2014). *Resi Gudang Sebagai Objek (Underlying) Pada Transaksi Derivatif Dalam Perdagangan Komoditi Berjangka Di Bursa Berjangka*. Undip.
- Hermansyah, S. H. (2014). *Hukum Perbankan Nasional: Edisi Kedua [Ed. Revisi]*. Kencana.
- Khadafy, M. R., & Imaniyati, N. S. (2020). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Penerapan Klausula Eksonerasi Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. *Aktualita: Jurnal Hukum*, 94–109.
- Kurnia, T. S., Dwiyatmi, S. H., & Hapsari P, D. (2009). *Pendidikan Hukum, Ilmu Hukum & Penelitian Hukum Di Indonesia: Sebuah Reorientasi*. Fakultas Hukum Uksw.
- Prayitno, R. (2018). Bahan Kuliah Kode Etik. *Universitas Indonesia, Depok, September*.
- Putra, I. C. K. (2018). *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*. Universitas Islam Indonesia.
- Rahmiah, Farida, N. (2019). Pertanggungjawaban Notaris Pada Penerbitan Covernote. *Jurnal Mimbar Hukum*.
- Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2011 Tentang Mata Uang*.
- Riyanto, A. (2017). Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Subrogasi Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Di Kota Batam. *Jurnal Cahaya Keadilan*, 5(1), 1–28.
- Septiarianti, N. K. S., Sumardika, I. N., & Astiti, N. G. K. S. (2020). Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 1(1), 143–147.
- Setiawan, I. K. O. (2021). *Hukum Perikatan*. Bumi Aksara.
- Simorangkir, O. P., & Komersial, S. B. B. (1998). *Aksara Persada Indonesia*. Jakarta: Citra Mentari.
- Soemitro, R. H. (1990). Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri. *Ghalia Indonesia, Jakarta*, 167.
- Willis, S. (2020). *Kebijakan Penjadwalan Ulang Sisa Pokok Dan Tunggakan Pembiayaan Dalam Metode Restrukturisasi Pada Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Di Pt. Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Jakarta Pasar Minggu*.