

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Indonesia merupakan Negara hukum. Negara hukum adalah konsep negara yang bersandar pada keyakinan bahwa kekuasaan negara harus dijalankan atas dasar hukum yang adil dan baik. Negara hukum mensyaratkan bahwa setiap tindakan dari negara haruslah bertujuan untuk menegakkan kepastian hukum, dilakukan secara setara, menjadi unsur yang mengesahkan demokrasi dan memenuhi tuntutan.

Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan peraturan dasar hukum tanah nasional yang mengatur hubungan antara subjek hukum dengan tanah beserta sumber daya alam. Orang perorangan ataupun badan hukum dapat menguasai tanah dengan suatu hak atas tanah melalui prosedur permohonan hak kepada pemerintah atau melalui peralihan hak atas tanah.<sup>1</sup>

Suatu peralihan hak atas tanah terjadi karena adanya peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan lainnya. Menurut hukum tanah nasional, perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah hanya dapat

---

<sup>1</sup> Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung Jawa Barat, 2018, hlm.1

dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>2</sup>

Pada Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, menjelaskan bahwa tanah dalam arti yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar disebut hak atas tanah.<sup>3</sup> Pasal 2 peraturan presiden nomor 10 tahun 2006 menjelaskan bahwa bidang pertanahan menjadi kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia ialah, “Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia melaksanakan tugas Pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, sektoral, dan regional”, sedangkan dalam Pasal 3 huruf f berbunyi, “pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum”. Sedangkan, sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, kewenangan dan tugas dalam masalah pertanahan ditugaskan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disingkat PPAT).<sup>4</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, memberikan kewenangan bagi seorang Notaris untuk membuat akta yang berhubungan dengan Pertanahan dalam

---

<sup>2</sup> *Ibid.*,

<sup>3</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan – Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 2

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat

(2) berbunyi :<sup>5</sup>

1. Mengesahkan tandatangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
2. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
7. Membuat akta risalah lelang;

Dalam hal ini notaris berwenang membuat akta di bidang pertanahan tetapi tidak peralihan hak atas tanah karena yang berwenang membuat akta peralihan hak atas tanah adalah PPAT. Seorang Notaris dalam menjalankan tugas dan kewajibannya harus sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Tugas dan fungsi notaris telah diatur pada Pasal 16 UUJN, salah satunya tugas dan fungsi seorang notaris yaitu dalam pembuatan akta autentik harus menghadirkan para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud

---

<sup>5</sup> Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris

dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak atas rumah susun. Di dalam system hukum nasional, PPAT bukan merupakan satu- satunya pejabat umum. Notaris berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juga ditegaskan kedudukannya sebagai pejabat umum dengan kewenangan yang jauh lebih luas dibandingkan PPAT.<sup>6</sup>

Kemudian, PPAT atau disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dikategorikan sebagai pejabat umum, tetapi sebagai PPAT saja. Pada awalnya berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah bahwa :<sup>7</sup>

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ada sejak tahun 1961, berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah dengan istilah pejabat saja, bahwa yang dimaksud pejabat

---

<sup>6</sup> Samsaimun, op.cit.hlm. 2

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Menoropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT)*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 253

adalah PPAT disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.<sup>8</sup> Yang secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPAT) yang menegaskan sebagaimana telah dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016:<sup>9</sup>

”Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”.

Tugas seorang PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Jabatan PPAT kehadirannya dikehendaki dalam hukum yang memiliki tujuan untuk membantu serta melayani masyarakat yang memerlukan alat bukti tertulis bersifat otentik terkait dengan tanah mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.<sup>10</sup>

Selanjutnya, yang disebut akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian istimewa, yaitu sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh yang memiliki peran dalam setiap hubungan hukum di masyarakat, baik dalam hubungan bisnis, perbankan, pertanahan, dan lain-lain khususnya dalam hubungan perdata. Seiring dengan perkembangan kehidupan masyarakat,

---

<sup>8</sup> *Ibid.*,

<sup>9</sup> *Lo.cit.*, hlm. 254

<sup>10</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung 2009, hlm. 73

adanya alat bukti berupa autentik semakin diperlukan, terutama untuk menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.<sup>11</sup>

Akta adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Maka, untuk mendapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan ditandatanganinya surat untuk dapat disebut akta berasal dari pasal 1869 KUH Perdata.<sup>12</sup>

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* dan dalam bahasa Inggris disebut *act*. Menurut R. Subekti Tjirto Sudibyو dalam bukunya kamus hukum, bahwa akta merupakan bentuk jamak dari *actum* yang berarti perbuatan-perbuatan. Kemudian, dalam kamus bahasa Indonesia akta disebut juga bertindak atau sebuah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi,<sup>13</sup> maka dapat disimpulkan yang dimaksud dengan akta ialah :<sup>14</sup>

1. Perbuatan hukum dalam arti luas
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau dipergunakan sebagai bukti perbuatan hukum yang berupa tulisan ditujukan untuk

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Hukum pembuktian*, PradnyaParamitha, Jakarta, 2005, hlm. 7

<sup>12</sup> Samsaimun, Loc. cit

<sup>13</sup> <https://www.artikata.com/arti-318245-akta.html>, diunduh 25 Juni 2021

<sup>14</sup> M. Syaifuddin, *Akta sebagai Alat Bukti, Apa dan Bagaimana?*.<http://saifudi online.com/2009/04/akta-sebagai-alat-bukti-apa-dan-bagaimana.html>, diunduh 25 Juni 2021

pembuktian.

Akta terbagi atas dua macam, yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, pada pasal 1867 KUH Perdata disebutkan istilah Akta Otentik, dan berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berkuasa untuk tempat dimana akta dibuat. Otentik atau autentik dapat diartikan bersifat umum, bersifat jabatan, memberikan pembuktian yang sempurna. Akta autentik memiliki syarat yang harus dipenuhi agar dapat menjadi alat bukti yang sempurna, karena didalamnya terdapat unsur-unsur berdasarkan peraturan.

Pasal 1868 KUH Perdata, apabila suatu akta disebut sebuah akta autentik maka harus memenuhi beberapa persyaratan-persyaratan sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Akta harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum
2. Akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan para pihak yang buat, dan harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Disebut akta autentik, bukan dikarenakan penetapan undang-undang, melainkankarena dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.<sup>16</sup>

Kemudian, berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata) Pasal 1666 ayat (1) menjelaskan hibah adalah suatu persetujuan dimanasi penghibah, pada waktu hidupnya dengan

---

<sup>15</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet.3 (Jakarta: Erlangga, 1996) hlm.48

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm.50

cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

Pasal 1667 KUHPerdara menyatakan bahwa hibah hanya dapat dilakukan untuk benda-benda yang sudah ada, apabila hibah itu dilaksanakan untuk benda yang akan ada dikemudian hari, maka hibah tersebut batal, kemudian, pada Pasal 1668 KUHPerdara menjelaskan bahwa hibah tidak dapat dicabut atau dibatalkan, kecuali penerima hibah melakukan kesalahan-kesalahan seperti dibawah ini:<sup>17</sup>

1. Tidak memenuhi syarat-syarat pemberian hibah yang berkenan
2. Tidak melakukan atau membantu melakukan usaha membunuh pemberihibah atau kejahatan lain terhadap pemberi hibah, dan
3. Menolak memberi tunjangan nafkah kepada pemberi hibah setelah disebut terakhir ini berada dalam keadaan miskin.

Didalam bahasa inggris akta hibah disebut dengan *grant deed*, sedangkan dalam bahasa belanda, disebut dengan *subsidiedaad* merupakan surat bukti yang berkaitan dengan pemberian atau penyerahan hak atas suatu benda atau barang dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Ada dua suku kata yang terkandung dalam akta hibah, yang meliputi:<sup>18</sup>

#### 1. Akta, dan

---

<sup>17</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, cet.1,(Jakarta :PT. Internusa, 2007), hlm.587

<sup>18</sup> Samsaimun., Loc.cit.

## 2. Hibah.

Pemberian akta hibah dilakukan dengan pembuatan akta hibah dihadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu dihadapan Notaris untuk barang-barang bergerak dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT) untuk barang-barang tidak bergerak pada umumnya. Hal ini sesuai dengan ketentuan yang terdapat di dalam pasal 1682 KUHPerdota. Dalam hal hibah tanah, maka akta hibah dibuat di hadapan atau oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Notaris / PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat pembuat akta autentik dapat melakukan kesalahan yang berkaitan dengan profesionalitas dalam kerjanya, seperti pelanggaran pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUJN, dalam kasus pembuatan akta hibah yaitu antara Ibu Hj Dahliar dan Anaknya Susilawati dilakukan atas dasar adanya pengakuan hibah dari Ibu Hj Dahliar kepada anaknya Susilawati, namun berdasarkan keterangan Ibu Hj Dahliar tidak pernah sama sekali menghibahkan yang menjadi Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II.

Berdasarkan Putusan Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR dalam kasusnya dengan diterbitkannya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atas nama Susilawati, menghilangkan Hak Hj. Dahliar sebagai pemilik sah Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II, dengan diterbitkannya seakan-akan tanah tersebut sudah menjadi milik pribadi Susilawati, dan menghilangkan asal usul Tanah Aquo yang berasal dari alm. Muslim dengan Hj Dahliar.

Kronologinya bahwa pada tahun 2010 anak Hj Dahliar yaitu Susilawati mengajukan pemecahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 380, Kelurahan Air Molek I, tanggal 11 Mei 2006, Surat Ukur Nomor 03/ Air Molek I/2006, tanggal 8 Mei 2006 Luas 1.275 M2 milik Hj Dahliar adalah Sertifikat Induk yang telah dipecah melalui Kantor Notaris/ PPAT Nurlela, SH menjadi Sertifikat Hak Miliki (SHM) Nomor 464, Kelurahan Air Molek I, tanggal 07 Februari 2010, Surat Ukur Nomor 03/Air Molek I/2010, Luas 425 M2 atas nama Susilawati dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 467, Kelurahan Air Molek I, tanggal 07 Mei 2010, Surat Ukur Nomor 10/Air Molek I/2010, tanggal 20 April 2010, Luas 238 M2 atas nama Susilawati berdasarkan Akta Hibah PPAT Nurlela SH No 106/2010 tanggal 26 Mei 2010, namun Hj Dahliar tidak pernah memberikan Hibah kepada Susilawati dan tidak ada kesepakatan antara Hj Dahliar dengan Susilawati.

Diketahui bahwa Hj Dahliar tidak pernah mengetahui Akta Hibah PPAT Nurlela SH No 106/2010 tanggal 26 Mei 2010 yang menjadi dasar diterbitkannya Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II atas nama Susilawati.

Berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk membahas mengenai **“Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah melalui Akta Hibah yang Dibuat oleh PPAT Tanpa Dihadiri oleh Salah Satu Pihak : Studi Kasus Perkara Nomor : 34/G/2020/PTUN.PBR**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kedudukan akta hibah yang dibuat oleh PPAT tanpa dihadiri

oleh salah satu pihak dalam kasus Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR ?

2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap pembuatan akta hibah oleh PPAT tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam kasus Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR?
3. Bagaimana akibat hukum pembuatan akta hibah oleh PPAT tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam kasus Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian dari penulisan ini adalah:

1. Untuk mengetahui kedudukan akta hibah yang dibuat oleh PPAT tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam kasus Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap pembuatan akta hibah oleh PPAT tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam kasus Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR.
3. Untuk mengetahui akibat hukum pembuatan akta hibah oleh PPAT tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam kasus Nomor: 34/G/2020/PTUN.PBR.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam hal penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, baik secara teoritis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat secara teoritis

- a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai pengetahuan dalam penelitian hukum yang berhubungan dengan tanggung jawab seorang dalam pembuatan akta hibah yang tidak dihadiri oleh salah satu pihak.

2. Kegunaan Praktis

Adapun kegunaan dari segi praktis sebagai berikut:

- a. Bagi Praktisi Hukum, Notaris / PPAT

Penelitian ini dapat menjadi penambahan pengetahuan wawasan bagi Praktisi Hukum, Notaris / PPAT sebagai pejabat umum untuk membuat akta notaris dengan kondisi di lapangan yang sesuai berdasarkan ketentuan Undang-undang yang berlaku. Dan sebagai bahan pertimbangan dan pemasukan dalam penelitian hukum, serta sebagai memberikan kesadaran terhadap praktisi hukum, Notaris / PPAT bertanggungjawab dalam melakoni peran atau profesinya berdasarkan Undang-undang yang berlaku.

- b. Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat untuk lebih mengetahui dan memahami tujuan

dihadirkannya semua pihak dalam pembuatan suatu akta yang dibuat oleh Notaris / PPAT di hadapan para penghadap dan bagi masyarakat yang menggunakan jasa Notaris untuk lebih berhati-hati dalam membuat akta dengan memperhatikan satu persatu klausula yang tercantum dalam akta autentik yang dibuat oleh Notaris / PPAT dengan berdasarkan Undang-undang yang berlaku.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Penelitian penulis ini adalah tentang pembuatan akta yang dilakukan oleh Notaris / PPAT tanpa dihadiri oleh salah satu pihak dalam Pembuatan Akta Hibah. Adapun, penelitian ini adalah penelitian yang ditulis sendiri oleh penulis yang sama sekali tidak ada kesamaan dengan hasil penelitian orang lain, sehingga tidak ada unsur kesamaan, baik dari segi obyek penelitian maupun kesamaan dalam penulisan. Kemudian, penulis mengambil 3 (tiga) perbedaan penelitian penulis dari penelitian yang lain adalah:

1. Duma Natalia Damayanti Saragi, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia Jakarta, Tahun 2012, dengan Judul Penelitian Cacat Yuridis Pembuatan Akta Hibah Oleh Pejabat Umum Yang Berwenang (Tinjauan Yuridis Putusan Mahkamah Agung No.850/K/Pdt/2011), dengan pokok permasalahan :
  - a. Bagaimanakah prosedur hukum atas pembuatan akta hibah oleh Notaris / PPAT?
  - b. Bagaimanakah akibat hukum terhadap akta hibah yang cacat

yuridis?

2. Mohd Sofyan Assauri, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Tahun 2019, dengan Judul Penelitian Analisis Yuridis Prosedur Pembatalan Hibah terhadap Tanah yang Dibaliknamakan oleh Penerima Hibah (Putusan PA Malang NO.1000K/PDT.G/2011/PA/MLG) dengan pokok permasalahan:

- a. Bagaimana hak anak terhadap harta orangtua yang telah dihibahkan?
- b. Bagaimana akibat hukum terhadap akta pembatalan hibah terhadap hibah yang telah dibaliknamakan?
- c. Bagaimana gugatan pembatal hibah berdasarkan putusan PA Malang No: 1000/PDT.G/2011/MLG?

3. Dian Maireno, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2016, dengan judul penelitian “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Tidak Dibacakan, dengan pokok permasalahan :

- a. Bagaimanakah tanggungjawab Notaris terhadap akta yang tidak dibacakan?
- b. Bagaimanakah kedudukan akta Notaris yang tidak dibacakan oleh Notaris?
- c. Bagaimana Implikasi sanksi bagi Notaris yang tidak membacakan akta?

## F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

### 1. Kerangka Teoritis

Teori berasal dari bahasa Yunani yaitu *horos* yang berarti *spectator* atau penonton. Teori menekankan pada fakta-fakta bahwa semua teori adalah mental model yang menjadi realitas. Teori berarti seperangkat asumsi-asumsi, proposisi-proposisi, atau penerimaan fakta-fakta yang mencoba menetapkan penjelasan yang rasional atau masuk akal mengenai hubungan sebab-akibat di antara kelompok-kelompok yang teramati oleh fenomena atau gejala-gejala.<sup>19</sup>

Kamus digital Merriam-Webster mengartikan teori sebagai ide atau kumpulan ide yang dimaksudkan untuk menjelaskan suatu fakta atau kejadian tertentu.<sup>20</sup> Teori pada dasarnya memiliki dua komponen, yaitu konsep-konsep dan prinsip-prinsip. Konsep adalah gambaran simbolis benda-benda yang tampak atau nyata, misalnya pohon, kursi, meja, computer, jarak dan lain-lain. Sementaraitu, prinsip menandakan hubungan antara dua konsep atau lebih. Jadi, teori adalah seperangkat konsep-konsep dan prinsip-prinsip yang saling terkait mengenai gejala-gejala tertentu yang tujuannya untuk menjelaskan atau memprediksi gejala-gejala tersebut.<sup>21</sup>

Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk menerangkan dan memberikan penjelasan terhadap suatu kondisi ataupun proposisi yang

---

<sup>19</sup> A'an Efendi, Freddy Poernomo, IG. NG Indra S. Ranuh, *Teori Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm.89

<sup>20</sup> *Ibid.*,

<sup>21</sup> A'an Efendi, Freddy Poernomo, IG. NG Indra S. Ranuh, *Loc.cit.*

akan terjadi nanti, Kemudian akan diuji dengan fakta-fakta yang ada, untuk memberikan cara berfikir yang tersusun secara sistematis, logis, empiris dan juga simbolis. Adapun kerangka teori yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah Teori Kepastian Hukum, Teori Kesepakatan, dan Teori Tanggungjawab.

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah norma. Norma ialah pernyataan yang menekan aspek-aspek seharusnya atau yang disebut *das sollen*, dengan menyertakan beberapa aturan mengenai apa yang harus dilakukan. Menurut Redbruch:<sup>22</sup>Hukum dapat dibedakan menjadi 3 (tiga) aspek yang ketiga-tiganya diperlukan untuk sampai pada pengertian hukum yang memadai, aspek pertama yaitu keadilan dalam arti sempit, keadilan ini ialah kesamaan hak untuk semua orang di depan peradilan, aspek kedua yaitu tujuan keadilan atau finalitas hal ini menentukan isi hukum, dan aspek ketiga yaitu kepastian hukum atau legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum dapat berfungsi sebagai peraturan.

Hukum bertugas untuk memberikan pencapaian sebuah kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di dalam

---

<sup>22</sup> Heo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta, Kasius, hlm.

masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto menjelaskan kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan- peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, agar dapat terciptanya kondisi yang aman di dalam masyarakat.<sup>23</sup>

Profesi Notaris / PPAT harus berpedoman dan tunduk kepada UUPJ dan UU perubahannya UUPJ. Dalam hal ini Notaris /

PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akta Notaris / PPAT wajib dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang, maka dalam hal ini sebagai wujud bentuknya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Pentingnya peranan Notaris / PPAT dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang bersifat *preventif* yaitu bersifat pencegahan terjadinya permasalahan hukum. Kepastian hukum merupakan yang dapat memberikan kejelasan tanpa keraguan (multi tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu system norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau yang akan menimbulkan konflik norma nantinya.

---

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto (a), 1999, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta, Universitas Indonesia, hlm.55

## b. Teori Kesepakatan

Syarat sahnya kesepakatan memegang peran penting dalam proses terbentuknya suatu perjanjian. Kita dapat dengan mudah mengenali terjadinya kesepakatan apabila terdapat kesesuaian antara penawaran dan penerimaan. Namun akan timbul suatu masalah apabila tidak terdapat kesesuaian antara penawaran dan penerimaan. Misalnya terdapat kesalahan dalam menuliskan

jumlah pesanan. Sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian, kesepakatan memegang peran penting dalam proses terbentuknya suatu perjanjian salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah Hukum Perjanjian. Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/ agreement*. Perjanjian dirumuskan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menentukan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

Hukum perjanjian merupakan hukum yang terbentuk akibat adanya suatu pihak yang mengikatkan dirinya kepada pihak lain. Atau dapat juga dikatakan hukum perjanjian adalah suatu hukum yang terbentuk akibat seseorang yang berjanji kepada orang lain untuk melakukan sesuatu hal. Dalam hal ini, kedua belah pihak

telah menyetujui untuk melakukan suatu perjanjian tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak. Perkataan “Perikatan” (*verbintenis*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechmatigedaad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjukkan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian.<sup>24</sup>

Definisi perjanjian oleh banyak orang tidak selalu disamakan dengan kontrak karena dalam Pasal 1313 KUH Perdata tidak memuat kalimat “Perjanjian harus dibuat secara tertulis”. Perjanjian dalam Hukum Belanda, yaitu *Burgerlijk Wetboek*(BW) disebut *overeenkomst* yang bila diterjemahkan dalam bahasa Indonesia berarti perjanjian. Perjanjian ini merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan Sesuatu. ”Menurut Fuady banyak definisi tentang kontrak telah diberikan dan masing-masing bergantung kepada bagian- bagian

---

<sup>24</sup> R. Subekti, 2008, *Pokok – pokok Hukum Perdata*, PT.Intermasa, Jakarta, hlm.122

mana dari kontrak tersebut yang dianggap sangat penting, dan bagian tersebutlah yang ditonjolkan dalam definisi tersebut”.<sup>25</sup>

Selain itu Subekti juga memberikan definisi tersendiri mengenai perjanjian, menurut Subekti: “Subekti memberikan definisi “perjanjian” adalah suatu peristiwa di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.<sup>26</sup> Sedangkan menurut

M. Yahya Harahap: “Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.”<sup>27</sup>

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Hukum Eropa Kontinental yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak:

Syarat pertamasahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau consensus para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya, yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena

---

<sup>25</sup> Munir Fuady, 2000, *Arbitrase Nasional; Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Cetakan Pertama, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 2

<sup>26</sup> Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm. 193

<sup>27</sup> Syahmin AK, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rjagrafindo Persada, Jakarta, hlm.1

kehendak itu tidak dapat dilihat / diketahui orang lain.<sup>28</sup>

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum:

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Menurut

R. Soeroso: kecakapan adalah adanya kecakapan untuk

membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.<sup>29</sup>

Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Sehingga, orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

- a) Orang yang belum dewasa
- b) Orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan

---

<sup>28</sup> Salim HS, 2006, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 9

<sup>29</sup> R. Soeroso, 2010, *Perjanjian di bawah Tangan*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 12

- c) Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu:

Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu

(*eenbepaaldonderwerp*) dalam Pasal 1320 B syarat 3, adalah

prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal

ini untuk memastikan sifat dan luasnya

pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak.

Prestasi tersebut harus bias ditentukan, dibolehkan,

dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang. Didalam

berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek

perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah

apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi

hak kreditor. Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan

negatif. Prestasi terdiri atas: (1) memberikan sesuatu, (2)

berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234

KUH Perdata).<sup>30</sup>

4. Adanya Kausa yang halal

5. Pada pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian

causa yang halal (*orzaak*). Dalam Pasal 1337 KUH Perdata

---

<sup>30</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 10

hanya menyebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab bias diartikan terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum. Menurut Subekti: “Subekti menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian causa merupakan prestasi dan kontraprestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak”. Istilah kata halal bukanlah lawan kata haram dalam hukum, tetapi yang dimaksud sebab yang halal adalah bahwa isi kontrak tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.<sup>31</sup>

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan maka perlu dilihat apa itu perjanjian, dapat dilihat Pasal 1313 KUHPerdara. Menurut ketentuan pasal ini, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak. Kata sepakat sendiri bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kehendak. Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah :“suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih

---

<sup>31</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.*, hlm. 194

berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.<sup>32</sup>

Menurut Riduan Syahrani bahwa :<sup>33</sup> “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.” Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Tentang kapan terjadinya persesuaian pernyataan, ada empat teori, yakni :<sup>34</sup>

- 1) Teori Pernyataan (*uitingsheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.
- 2) Teori Pengiriman (*verzendingtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
- 3) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie*, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).

---

<sup>32</sup> Salim HS, *Op.Cit.*, hlm. 16

<sup>33</sup> Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, hlm. 214

<sup>34</sup> Salim HS, 2003, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 33-34

4) Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Asas konsensualitas mempunyai pengertian yaitu pada dasarnya perjanjian terjadi sejak detik tercapainya kesepakatan, dimana perjanjian tersebut harus memenuhi persyaratan yang ada, yaitu yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian seharusnya adanya kata sepakat secara suka rela dari pihak untuk sahnya suatu perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerduta yang mengatakan bahwa, tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan. Oleh karena itu, jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian itu adalah batal demi hukum.

c. Teori Tanggung Jawab

Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Dari pengertian tersebut maka tanggung jawab dapat diartikan sebagai perbuatan bertanggungjawab

(pertanggungjawaban) atas perbuatan yang telah dilakukan.<sup>35</sup>

Setiap profesi perlu adanya konsekuensi yang perlu dipertanggungjawabkan, salah satunya ialah Profesi Notaris / PPAT. Teori tanggung jawab ini diperlukan untuk dapat menjelaskan antara tanggung jawab Notaris / PPAT berdasarkan Undang- Undang Jabatan Notaris dan kode etik PPAT yang disebut PPAT dalam ranah hukum perdata. Kewenangan ini salah satunya adalah menciptakan alat bukti yang dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, kemudian menjadi suatu delik yang harus dipertanggungjawabkan secara pidana. Dari sudut pandang ilmu hukum murni, delik dikarakterisasikan sebagai kondisi dari sanksi. Menurut pengertian ilmu hukum delik adalah perbuatan seseorang terhadap siapa sanksi sebagai konsekuensi dari perbuatannya itu diancamkan.

Pengertian Pertanggung jawaban Pidana Dalam bahasa asing pertanggung jawaban pidana disebut sebagai "toerekenbaarheid", "criminal responsibility", "criminal liability".

Bahwa pertanggung jawaban pidana dimaksudkan untuk menentukan apakah seseorang tersangka / terdakwa dipertanggung jawabkan atas suatu tindak pidana (*crime*) yang terjadi atau tidak. Dengan perkataan lain apakah terdakwa akan

---

<sup>35</sup> <https://kbbi.web.id/tanggungjawab>, diakses pada tanggal 25 Oktober 2021, pukul 15.00 wib.

dipidana atau dibebaskan. Jika ia di pidana, harus ternyata bahwa tindakan yang dilakukan itu bersifat melawan hukum dan terdakwa mampu bertanggungjawab.<sup>36</sup>

Kemampuan tersebut memperlihatkan kesalahan dari petindak yang berbentuk kesengajaan atau kealpaan. Artinya tindakan tersebut tercela tertuduh menyadari tindakan yang dilakukan tersebut Kemampuan bertanggungjawab didasarkan pada keadaan dan kemampuan “jiwa”(geestelijkevermogens), dan bukan kepada keadaan dan kemampuan “berfikir”(verstanddelijkevermogens), dari seseorang, walaupun dalam istilah yang resmi digunakan dalam Pasal 44 KUHP adalah *verstanddelijkevermogens*. Untuk terjemahan dari *verstanddelijkevermogens* sengaja digunakan istilah “keadaan dan kemampuan jiwa seseorang”.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau memikul tanggung jawab hukum, yang berarti bahwa seseorang bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan dengan hukum.<sup>37</sup>

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab

---

<sup>36</sup> Hasan Alwi, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi III, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, hlm. 1057

<sup>37</sup> Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007, hlm. 81

terdiri dari :<sup>38</sup>

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian; dan
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan

---

<sup>38</sup> Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nusamedia, 2006, hlm. 140

sebagainya).<sup>39</sup>

Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu liability (*the state of being liable*) dan responsibility (*the state or fact being responsible*). Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana liability menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. Liability didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. Liability juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara actual atau potensial, kondisi bertanggungjawab terhadap hal-hal yang actual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang.<sup>40</sup>

Menurut Roscoe Pound, jenis tanggung jawab ada 3 (tiga) yaitu:

- 1) Pertanggungjawaban atas kerugian dengan disengaja;
- 2) Atas kerugian karena kealpaan dan tidak disengaja; dan
- 3) Dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan

---

<sup>39</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2002, hlm. 1139

<sup>40</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007, hlm.

tidak karena kelalaiannya tidak disengaja.<sup>41</sup>

Mengenai tanggung jawab notaris / PPAT selaku pejabat umum yang berhubungan dengan kebenaran materiil, dibedakan menjadi 4 (empat) hal, yaitu:<sup>42</sup>

- 1) Tanggung jawab notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 2) Tanggung jawab notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 3) Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris terhadap kebenaran materiil akta yang dibuatnya;
- 4) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

## 2. Kerangka Konseptual

Konsep hukum sangat dibutuhkan apabila kita mempelajari hukum. Konsep hukum pada dasarnya adalah batasan tentang suatu istilah tertentu. Tiap istilah ditetapkan arti dan batasan maknanya setajam dan sejelas mungkin yang dirumuskan dalam suatu definisi dan digunakan secara konsisten. Konsep yuridis (*legal concept*) yaitu konsep konstruktif dan sistematis yang digunakan untuk memahami suatu aturan

---

<sup>41</sup> Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the philosophy of Law)* diterjemahkan oleh Mohammad Radjab, Jakarta: Bhratara Niaga Media, 1996, hlm. 92

<sup>42</sup> Nico, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: CDSBL, 2003, hlm. 250

hukum atau sistem aturan hukum.<sup>43</sup>

a. Menurut Kamus Hukum, kata yuridis berasal dari kata Yuridisch yang berarti menurut hukum atau dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

b. Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan.

c. Akta merupakan surat tanda bukti terhadap suatu peristiwa dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Kemudian, hibah merupakan pemberian yang dilakukan secara sukarela dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada pihak lain, contohnya hak kepemilikan suatu barang atau tanah.

d. Pasal 1666 Buku III tentang Perikatan KUHPerdara mengatur bahwa “Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan suatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerimapenyerahan itu. Undang- undang tidak mengakui selain hibah di antara

---

<sup>43</sup> Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 3

orang-orang yang masih hidup.

- e. Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.<sup>44</sup>
- f. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1 PP 24/2016).
- g. dihadiri oleh satu pihak maksudnya adalah dalam melakukan perubahan akta tersebut ada salah satu pihak yang tidak hadir dan Notaris / PPAT pun tetap saja melakukan perubahan akta ada atau tanpa dihadiri oleh salah satu pihak.

## **G. Metode Penelitian**

Untuk menghasilkan penelitian ini secara baik dan berkualitas yang sesuai dengan standart keilmiah, maka penulis menggunakan metode untuk menjelaskan, menjawab dan menganalisa pokok permasalahan:

### **1. Jenis dan Sifat Penelitian**

Jika dilihat dari jenisnya, penelitian ini tergolong kedalam penelitian hukum normatif (doctrinal) dengan cara studi dokumen yaitu dengan cara mempelajari peristiwa hukum yang terjadi dimasyarakat. Sedangkan jika di lihat dari sifatnya, penulisan ini bersifat diskriptif

---

<sup>44</sup> Pasal 1 ayat (2), *Ibid.*

analitis, yang berarti penelitian yang dimaksud untuk memberikan gambaran secara rinci, jelas dan sistematis tentang permasalahan pokok penelitian. Soerjono Soekanto dan Sri Pamudji mengemukakan bahwa penelitian diskriptif adalah suatu penelitian yang bermaksud untuk memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya, dengan maksud untuk mempertegas hipotesa, untuk memperkuat suatu teori, atau menyusun teori-teori baru.<sup>45</sup>

## 2. Obyek Penelitian

Obyek dari penelitian penulis ini adalah menjelaskan secara singkat mengenai akibat hukum perubahan akta Hibah tanpa dihadiri oleh satu pihak dalam kasus perkara nomor 34/G/2020/PTUN.PBR.

## 3. Bahan Hukum

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yang terdiri dari:

- a. Bahan Hukum Primer yaitu bahan yang menjadi sumber utama dalam penelitian ini berupa putusan perkara dan Peraturan Perundang-undangan
- b. Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk menambah / memperkuat dan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer berupa tesis, internet dan buku-buku literatur yang berkaitan dengan objek penelitian.

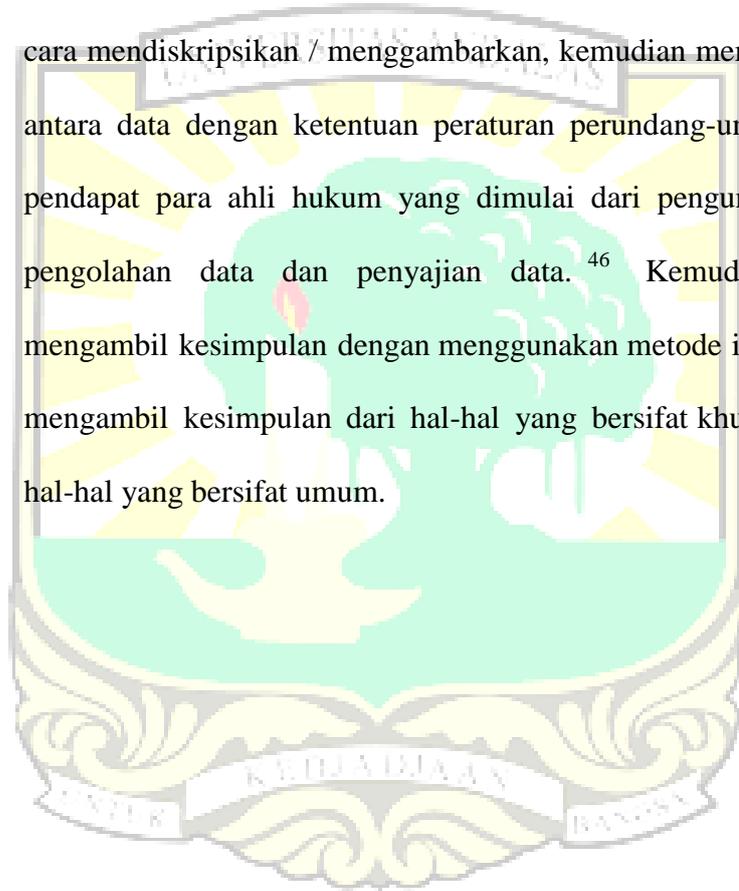
---

<sup>45</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm.

- c. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang mempunyai fungsi untuk memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus.

#### 4. Analisis Bahan Hukum

Pada penelitian hukum ini dengan menggunakan metode penelitian normative yaitu dengan menganalisis data secara kualitatif dengan cara mendiskripsikan / menggambarkan, kemudian membandingkan antara data dengan ketentuan peraturan perundang-undangan atau pendapat para ahli hukum yang dimulai dari pengumpulan data, pengolahan data dan penyajian data.<sup>46</sup> Kemudian, penulis mengambil kesimpulan dengan menggunakan metode induktif yaitu mengambil kesimpulan dari hal-hal yang bersifat khusus terhadap hal-hal yang bersifat umum.



---

<sup>46</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* Cet. I, Bandung : PT. Citra AdityaBakti, 2004, hlm. 50