

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Notaris yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van Notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena Notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya¹. Pengertian Notaris itu sendiri terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris, menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini².

Landasan filosofis dibentuknya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan melalui akta yang dibuatnya, notaris harus dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat pengguna jasa notaris. Produk hukum yang dikeluarkan oleh notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat otentik

¹Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaries, Bentuk Dan Minuta Akta)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 33.

²Habib Adjie, A, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 13.

dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana definisi akta otentik yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya

Profesi Notaris merupakan profesi yang memberikan pelayanan kepada Masyarakat untuk pembuatan alat-alat bukti yang berupa akta, sehingga notaris tidak memihak kesalah satu Pihak dan harus berperilaku adil terhadap kedua belah Pihak serta menjelaskan akibat-akibat perjanjian yang dibuatnya terhadap masing-masing.

Selain itu Notaris juga merupakan satu-satunya Pejabat umum yang diangkat untuk pembuatan alat-alat bukti tersebut, sehingga Notaris itu tidak melakukan perbuatan yang dilakukan para pihak tetapi hanya membuatkan alat bukti bagi kedua belah Pihak. Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Tugas dan wewenang notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketetapan tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum.³

³ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 32.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 15 ayat (1) menyatakan kewenangan Notaris yaitu;

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 kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain itu Pasal 15 ayat (2) Undang- Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyatakan Notaris berwenang pula;

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar pada buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahaan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Melakukan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau;
- g. Membuat Akta risalah lelang.

Akta autentik yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) jenis yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) notaris yang dinamakan akta *relaas* atau akta *pejabat (ambrelijke akten)* dan akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta *partij (partij akten)*.⁴ Dalam akta *relaas*, notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar

⁴Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 51.

sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak. Akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak. Notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak dihadapan notaris. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris.⁵

Salah satu perjanjian yang banyak timbul dalam praktek Notaris yang dibuat berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut diatas adalah perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah, perjanjian ini termasuk perjanjian *onbenoemde* (perjanjian tak bernama) yang kemudian diberi nama sendiri. Dalam praktek selama ini, sudah umum terjadi Notaris menyimpan sertifikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya, khususnya sertifikat Hak Atas Tanah, baik itu Hak Guna Bangunan maupun Hak Milik. Salah satu alasan para pihak menitipkan sertifikat Hak Atas Tanah kepada Notaris adalah jika pembeli belum mampu membayar lunas dan di lain pihak penjual sangat membutuhkan uang, Penitipan ini terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli Hak Atas Tanah. Notaris dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, harus sesuai dengan UUJN maupun kode etik profesi Notaris.

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak

⁵Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.39.

Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Pengikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁷

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan

⁶Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9

⁷ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1.

berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁸

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat

⁸Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.

berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁹

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰

Sebagaimana terkait dengan penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada perbuatan hukum pembuatan akta pengikatan jual beli, pelaksanaan perjanjian pendahuluan yang dilakukan berupa perjanjian./pengikatan jual beliterhadap tanah, tidak lain karena para pihak

⁹Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hlm. 5.

¹⁰ Ramdan Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010, hlm. 36.

belum siap untuk melaksanakan jual beli tanah secara langsung dengan pemindahan/peralihan hak.

Pengikatan jual beli terhadap tanah dilakukan karena pihak pembeli belum mempunyai uang yang cukup untuk membayar tunai harga tanah yang menjadi objek jual beli. Pasal 16 ayat (1) huruf (c) UUJN, “Notaris berkewajiban melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta”. Terhadap sidik jari (jempol kiri atau kanan) oleh Notaris dibuat dalam lampiran kertas tersendiri terpisah dan dilekatkan pada minuta akta dari setiap perbuatan hukum para pihak.

Terhadap berkas-berkas dari pihak-pihak yang mengikatkan dirinya dalam perbuatan hukum akta pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris, pemenuhan kelengkapan pembuatan akta disesuaikan sebagaimana maksud ketentuan Pasal 38 ayat (3) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) Nomor 2 tahun 2014. Pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pihak ditentukan dan disepakati syarat-syarat mengenai pembayaran harga objek tanah, serta tahapan waktu pembayaran angsuran harga objek tanah tersebut dan berbagai macam klausul (ketentuan) yang telah disepakati kedua belah pihak.

Perbuatan hukum peralihan hak atas tanah melalui perjanjian pendahuluan akta pengikatan jual beli dikarenakan belum siapnya para pihak untuk dilaksanakannya akta jual beli (AJB) secara lunas terkait biaya pembuatan akta dan pengurusan pemecahan dan atau pemisahan

sertifikat hak atas tanah, termasuk pajak-pajak yang harus dibayar terlebih dahulu dan beberapa faktor penyebab lainnya

Dalam pelaksanaan profesinya tersebut seringkali Notaris dilaporkan kepada pihak kepolisian dengan tuduhan penggelapan dalam menyimpan tanda bukti sertifikat hak atas tanah dalam pengikatan jual beli. Sekalipun para pihak telah sepakat menitipkan atau menyimpan tanda bukti sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian kepada Notaris karena tidak adanya kewenangan dan aturan terhadap notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah tersebut.

Hal ini juga terlihat dalam Perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt Pengadilan Negeri Bukittinggi pada terdakwa Elfita Achtar, seorang berprofesi sebagai notaris yang dilaporkan karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertifikat HGB milik PT. RAHMAN TAMIN dengan dakwaan melanggar Pasal 374 KUHP subsidair melanggar Pasal 372 KUHP yaitu penggelapan dalam jabatan.

Sebelumnya PT. RAHMAN TAMIN (dalam likuidasi) melalui tim likuidator yaitu Ahmad Fadjin dengan Edi Yosfi selaku Direktur PT. STARVI PROPERTI INDONESIA sepakat untuk membuat akta pengikatan perjanjian jual beli yang pada pokoknya berisi bahwa antara tim likuidator dengan Edi Yosfi akan dilakukan jual beli aset PT. RAHMAN TAMIN yang berada di Bukittinggi berupa sertifikat HGB Nomor : 134, 135, 136, 137 terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi yang di buat pada notaris

Elfita Achtar. Dan sepakat menitipkan sertifikat tersebut kepada notaris dengan bukti serah terima.

Pada perkara Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt majelis hakim mengadili dan menyatakan terdakwa Elfita Achtar tersebut terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan oleh penuntut umum yaitu Pasal 374 KUHP subsidair Pasal 372 KUHP tetapi bukan merupakan tindak pidana dan melepaskan dari dakwaan tersebut.

Oleh sebab itu, berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan menulis karya ilmiah berupa tesis yang berjudul **”ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENYIMPANAN SERTIFIKAT HAK ATAS TANAH OLEH NOTARIS PADA PROSES PENGIKATAN JUAL BELI (PJB) (ANALISIS PUTUSAN NOMOR 53/PID.B/2017/PN.BKT)”**

B. Rumusan Masalah

Sehubungan dengan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Apakah yang menjadi alasan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt?
2. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh notaris pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt?

C. Tujuan Penelitian

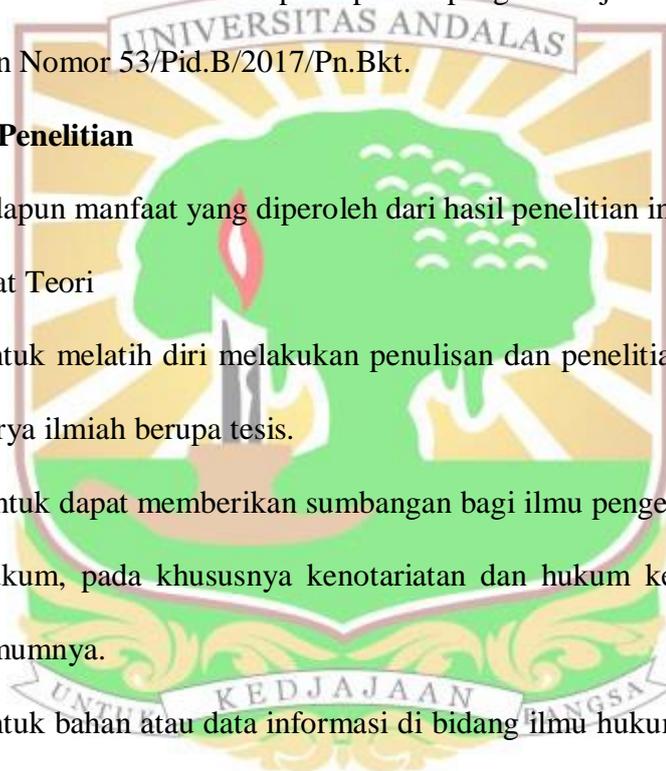
Berdasarkan judul dan perumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui alasan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh notaris pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diperoleh dari hasil penelitian ini antara lain :

1. Manfaat Teori
 - a. Untuk melatih diri melakukan penulisan dan penelitian dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.
 - b. Untuk dapat memberikan sumbangan bagi ilmu pengetahuan dan ilmu hukum, pada khususnya kenotariatan dan hukum keperdataan pada umumnya.
 - c. Untuk bahan atau data informasi di bidang ilmu hukum bagi kalangan akademis untuk mengetahui perkembangan dalam profesi Notaris di Indonesia, khususnya masalah penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.b/2017/Pn.Bkt..
 - d. Untuk mengetahui keserasian antara ilmu secara teoritis dan praktek yang terjadi dilapangan.



2. Manfaat Praktis

- e. Diharapkan hasil penelitian ini sebagai memberikan sumbangan pemikiran dan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan apabila timbul masalah terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada notaris pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.b/2017/Pn.Bkt.
- a. Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan acuan atau referensi dalam menghadapi masalah-masalah di masa yang akan datang.
- b. Memberikan sumbangan informasi dan pengetahuan kepada pembaca.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan, diketahui belum ada penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (analisis Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt) Meskipun ada peneliti-peneliti pendahulu yang pernah melakukan penelitian mengenai tema permasalahan judul diatas, namun secara judul dan substansi pokok permasalahan yang dibahas berbeda dengan penelitian ini.

1. Abdullah, 2015, Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah, Universitas Brawijaya, Malang. Dengan rumusan masalah :
 - a) Apa makna dari akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana disebutkan dalam Undang-undang Jabatan Notaris dalam konteks pendaftaran tanah.

- b) Apa yang menjadi dasar dari para pembuat undang-undang (eksekutif dan legislatif) dengan memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.
2. Primadi Darmaputra, 2010, Tanggung gugat Notaris atas perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat berdasarkan atas kuasa yang bermasalah, Universitas Narotama, Surabaya. Dengan rumusan masalah:
- a) Apakah PPJB yang dibuat di hadapan Notaris berdasarkan kuasa yang bermasalah mempunyai kekuatan mengikat.
- b) Apakah Notaris bertanggung gugat atas kerugian para pihak dalam PPJB yang dibuat berdasarkan kuasa yang bermasalah

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Kata teori berasal dari kata *theoria* yang artinya pandangan atau wawasan. Kata teori mempunyai berbagai arti. Pada umumnya, teori diartikan sebagai pengetahuan yang hanya ada dalam alam pikiran tanpa dihubungkan dengan kegiatan-kegiatan yang bersifat praktis untuk melakukan sesuatu. Teori dapat digunakan sebagai asas dan dasar hukum umum yang menjadi dasar suatu ilmu pengetahuan: teori kekuasaan, teori keadilan. Teori dapat juga digunakan untuk suatu gambaran masa depan.¹¹

¹¹Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Edisi Revisi, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm. 4

“Kata teori dalam teori hukum dapat diartikan sebagai suatu kesatuan pandangan, pendapat dan pengertian-pengertian yang berhubungan dengan kenyataan yang dirumuskan sedemikian, sehingga memungkinkan menjabarkan hipotesis-hipotesis yang dapat yang dapat dikaji.¹²

Muchyar Yahya sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo menyatakan, “teori hukum adalah cabang ilmu hukum yang mempelajari berbagai aspek teoritis maupun praktis dari hukum positif tertentu secara tersendiri dan dalam keseluruhannya secara interdisipliner, yang bertujuan memperoleh pengetahuan dan penjelasan yang lebih baik, lebih jelas dan lebih mendasar mengenai hukum positif yang bersangkutan”.¹³

Adapun teori-teori yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

a. Teori Kewenangan

Kewenangan adalah merupakan hak menggunakan wewenang yang dimiliki seorang pejabat atau institusi menurut ketentuan yang berlaku, dengan demikian kewenangan juga menyangkut kompetensi tindakan hukum yang dapat dilakukan menurut kaedah-kaedah formal, jadi kewenangan merupakan kekuasaan formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam kajian hukum tata negara dan hukum administrasi negara. Begitu pentingnya kedudukan kewenangan ini, sehingga

¹²*Ibid*, hlm. 5

¹³*Ibid*, hlm. 87

F.A.M. Stroink dan J.G. Steenbeek menyebut sebagai konsep inti dalam hukum tata negara dan hukum administrasi negara¹⁴.

Mengenai kajian dalam teori kewenangan adalah bersumber dari kewenangan pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum, secara hukum publik dan privat¹⁵. Menurut F.A.M Stroink dan J.G. Steenbeek, mengemukakan bahwa ada 2 (dua) cara organ pemerintah memperoleh kewenangan, yaitu:

1. Atribusi
2. Delegasi

Adapun H.D.van Wijk/Willem Konijnenbelt mendefinisikan 3 (tiga) cara yaitu, atribusi, delegasi, dan mandat¹⁶. Atribusi, wewenang dilakukan bilamana Undang-Undang (dalam arti materiil) menyerahkan wewenang tertentu kepada organ tertentu. Delegasi, pelimpahan wewenang oleh organ pemerintahan yang telah diberi wewenang, kepada organ lainnya, yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan itu sebagai wewenangnya sendiri. Mandat, pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lainnya untuk mengambil keputusan atas namanya¹⁷.

Terhadap pokok rumusan masalah aturannya terhadap notaris dalam penyimpanan sertifikat hak atas tanah pada pengikatan jual beli.

¹⁴Ridwan HR. *Hukum Administrasi Negara*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta 2013, hlm 71.

¹⁵ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Cetakan 3, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm.193.

¹⁶H.D. van Wijk/Willem Konijnenbelt dalam Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm.102.

¹⁷*Ibid*, Hlm 86

Notaris dimasukan dan dikatagorikan dalam Atribusi dikarenakan pemberian wewenang baru sebagaimana pelaksanaan dari ketentuan Undang- Undang jabatan Notaris (UUJN) walaupun pemberian dan pengangkatan Notaris dilakukan oleh Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Dengan menggunakan teori kewenangan akan membahas tentang kewenangan profesi notaris dalam menyimpan dokumen atau tanda bukti hak sebelum di terbitkanya akta sebagaimana dalam rumusan masalah pertama di penulisan karya ilmiah ini yaitu bagaimana kewenangan Notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli.

b. Teori Pelindungan Hukum

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁸

¹⁸Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁹

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang

¹⁹*Ibid*, hlm. 54.

lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁰

Sesuai dengan uraian di atas dapat dinyatakan bahwa fungsi hukum adalah melindungi seseorang atau kelompok dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan hidupnya dari orang lain, masyarakat maupun penguasa. Selain itu berfungsi pula untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan hukum bila dijelaskan harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi.

Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk mengurai sedikit mengenai pengertian- pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni Perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak cederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula

²⁰*Ibid*, hlm. 55.

hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit.

Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna Undang- Undang. Pembenaannya terletak pada kegunaan untuk melaksanakan ketentuan yang konkrit dan bukan untuk kepentingan metode itu sendiri. Penafsiran sebagai salah satu metode dalam penemuan hukum (*rechtsvinding*), berangkat dari pemikiran, bahwa pekerjaan kehakiman memiliki karakter logikal. Interpretasi atau penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa yang konkrit. Metode interpretasi ini adalah sarana atau alat untuk mengetahui makna undang-undang.

Dalam menjalankan profesinya, Notaris terkadang mengalami kendala permasalahan hukum dan juga bisa sampai ke ranah tindak pidana yang sangat merugikan bagi profesi Notaris, oleh karena itu dengan menggunakan teori perlindungan hukum akan membahas tentang perlindungan bagi Notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah dalam proses pengikatan jual beli.

c. Teori keseimbangan

Teori keseimbangan ini dipelopori oleh Prof R. Kranenburg yang berusaha mencari dalil yang menjadi dasar berfungsi keadaan darurat yang dapat menimbulkan suatu keseimbangan dalam masyarakat. Kranenburg membela ajaran Karabelle yang berpendapat bahwa kesadaran hukum orang itu adalah sumber hukum .

Teori keseimbangan dilandaskan pada ideology yang melatarbelakangi tertib hukum Indonesia. Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 adalah sumber tata nilai dan mencerminkan cara pandang masyarakat Indonesia. Pemerintah Indonesia adalah wakil dan cerminan masyarakat dan juga arah perkembangan tertib hukum sehingga tolak ukur tata nilai pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 tetap terjaga sebagai ideal yang setiap kali hendak diejawantahkan.²¹

Dimaksud dengan keseimbangan adalah antara syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dan kepentingan pihak-pihak

²¹H.Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung, Citra Adytia Bakti, 2006, Hlm.357

yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara, yaitu antara lain seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat, kepentingan terdakwa dan kepentingan korban, atau kepentingan pihak penggugat dan pihak tergugat.

Keseimbangan antara kepentingan masyarakat dan terdakwa, dalam praktik umumnya dirumuskan dalam pertimbangan mengenai hal-hal yang memberatkan dan peringankan penjatuhan pidana bagi terdakwa, dimana kepentingan masyarakat dirumuskan dalam hal-hal yang memberatkan, dan kepentingan terdakwa dirumuskan pada hal-hal yang meringankan. Pertimbangan hal-hal memberatkan dan meringankan tersebut, merupakan faktor yang menentukan berat ringannya pidana yang dijatuhkan terhadap terdakwa.

Adapun keseimbangan dalam perkara perdata dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 163 HIR/Pasal 283 Rbg/Pasal 1865 KUHPerdata, mengatur mengenai asas pembuktian dalam perkara perdata, dimana pihak yang menyatakan mempunyai hak tertentu atau menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya tersebut, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang tersebut harus membuktikan adanya hak atau kejadian tersebut

2. Kerangka Konseptual

a. Notaris

Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan

ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

b. Sertifikat

Sertifikat tanah merupakan bukti otentik atas hak penguasaan atau bukti kepemilikan tanah, hal ini terdapat pada Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mengatakan bahwa “pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

c. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, yang berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Dasar dari pengaturan hukum pertanahan terdapat pada Pasal 33 Ayat 3 Undang Undang Dasar 1945 yang mengatakan “bumi, air dan ruang angkasa , termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”. berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka diadakan pembaharuan hukum bidang Agraria

termasuk di dalamnya pembaharuan hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Jenis-jenis hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.

d. Akta

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu.

Berdasarkan ketentuan pasal 1867 KUHPerdara suatu akta dibagi menjadi 2 (dua), antara lain;

- a. Akta resmi (*otentik*)
- b. Akta dibawah tangan (*Onderhands*)

Menurut Sudikno Mertokusumo, akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian²²

²²Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta 1981, hlm.110

e. Perjanjian

Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian: Suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan yang berasal dari perjanjian dikehendaki oleh dua orang atau satu pihak yang membuat perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang di buat atas dasar kehendak yang saling berhubungan dengan perbuatan manusia yang terdiri dari dua pihak²³. Dalam bahasa Belanda perjanjian disebut juga *overeenkomstenrecht*²⁴.

Dari pengertian singkat diatas dijumpai didalamnya beberapa unsur yang memberi wujud pengertian perjanjian, antara lain, hubungan hukum (*rechtsbetreking*) yang menyangkut hukum kekayaan antara dua orang (*persoon*) atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Kalau demikian, perjanjian/*verbinten* adalah hubungan hukum *rechtsbetrekking* yang oleh hukum itu sendiri diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu perjanjian yang mengandung hubungan hukum antara perorangan/*persoon* adalah hal-hal yang terletak dan berada dalam lingkungan hukum. Itulah sebabnya

²³Suharnoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm 117.

²⁴C.s.t. Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata, Pradnya Paramita*, Jakarta, 2006, hlm 10

hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya seperti yang kita jumpai dalam harta benda kekeluargaan.²⁵

f. Perjanjian jual beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibentuk karena pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebendaan dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Obyek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan, perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdara)

G. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data yang maksimal dan menunjukkan hasil yang baik, sehingga tulisan ini mencapai sasaran dan tujuan sesuai dengan judul yang telah ditetapkan, maka penulis mengumpulkan dan memperoleh data dengan menggunakan metode penelitian.

1. Metode Pendekatan Masalah

Metode adalah suatu cara yang teratur dan terpikir dengan baik-baik untuk mencapai tujuan tertentu, bahwa tujuan tertentu mengenai yang

²⁵M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm 6-7

dilakukan harus mempunyai arah, sasaran atau maksud yang pasti, terang, nyata, atau jelas.²⁶ Metode penelitian merupakan suatu sistem dari prosedur dan teknik penelitian. Sehingga akan dapat menjawab pertanyaan-pertanyaan yang muncul sebagai objek penelitian.

Penelitian tentang “Analisis Yuridis Terhadap Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Pada Proses Pengikatan Jual Beli (Analisis Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt)” merupakan suatu penelitian hukum (*yuridis normatif*), yaitu yang artinya karya tulis ini mengacu pada norma-norma hukum tertulis, baik yang dituangkan dalam bentuk peraturan maupun dalam bentuk literatur lainnya.²⁷

2. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat perspektif analisis. Bersifat perspektif analisis maksudnya penelitian ini mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validasi aturan hukum yang dihadapi.²⁸ Analisis dimaksudkan berdasarkan gambaran fakta yang diperoleh akan dilakukan secara cermat bagaimana menjawab permasalahan. Jenis penelitian yang digunakan disesuaikan dengan permasalahan yang diangkat di dalamnya.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menganalisa hukum yang tertulis dari bahan pustaka atau data sekunder belaka yang

²⁶ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia. Jakarta.1990, hlm. 8.

²⁷ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia-Press Jakarta, 1984, hlm. 53

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35.

dikenal dengan nama bahan sekunder dan bahan acuan dalam bidang hukum atau bahan rujukan bidang hukum. Penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi perundang-undangan yang berlaku serta doktrin-doktrin. Dalam penelitian ini, penelitian hukum normatif bertujuan untuk meneliti perlindungan hukum notaris terhadap aktanya yang disangkakan palsu.

Pendekatan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif atau pendekatan perundang-undangan. Dengan tujuan untuk mengadakan pendekatan terhadap permasalahan dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai perbuatan notaris yang menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses penfiktan jual sebagaimana telah diputus dalam Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/PN.Bkt, dengan tujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan yaitu proses pengumpulan data dengan menggunakan bahan kepustakaan yang mempunyai hubungan dengan penulisan tesis ini tidak terbatas pada peraturan-peraturannya, tetapi juga buku-buku pendukung yang terkait dengan masalah kewenangan pada profesi Notaris pada umumnya dengan penulisan tesis ini.

Adapun jenis data yang dipergunakan oleh penulis terdiri dari:

1. Bahan hukum primer, meliputi

- a. Undang-Undang Dasar 1945
 - b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c. Kitab Undang-Undang Hukum Pidana
 - d. Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana
 - e. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-pokok Agraria,
 - f. Undang- Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris,
2. Bahan hukum sekunder, meliputi buku-buku, makalah ilmiah dan bahan lain yang terkait dengan permasalahan yang akan dibahas.
 3. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, *encyclopedia*.²⁹

3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam pengumpulan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah :

Studi Dokumen, yaitu mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku, beserta ketentuan-ketentuan pelaksanaannya, dan putusan yang terkait dengan penelitian.

4. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Data yang telah diperoleh diolah dengan cara editing, yaitu data yang diperoleh tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian,

²⁹Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32

namun dipilih terlebih dahulu data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, sehingga diperoleh data yang lebih terstruktur. Data tersebut diolah dan dianalisis secara data kualitatif yang bersifat yuridis, yaitu tidak menggunakan angka-angka (tidak menggunakan rumus matematika), tetapi menggunakan kalimat-kalimat yang merupakan pandangan para pakar, peraturan perundang-undangan, termasuk data yang penulis peroleh di lapangan yang memberikan gambaran secara rinci mengenai permasalahan.

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian ini disusun atas beberapa bagian bab, dan masing- masing Bab terdiri dari Sub Bab. Sistematika yang dimaksud adalah:

BAB I Merupakan pendahuluan yang menguraikan tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Menguraikan Tinjauan umum tentang Jabatan Notaris, Tinjauan umum tentang Akta, Tinjauan umum tentang Perjanjian.

BAB III Menguraikan hasil penelitian dan pembahasan tentang yang menjadi alasan notaris dalam menyimpan sertifikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt

BAB IV Menguraikan hasil penelitian tentang pertimbangan hakim terhadap penyimpanan sertifikat hak atas tanah oleh Notaris pada proses

pengikatan jual beli berdasarkan Putusan Nomor 53/Pid.B/2017/Pn.Bkt

BAB V Merupakan bab penutup yang berisikan paparan tentang kesimpulan dan saran-saran yang perlu dan bermanfaat tidak hanya bagi penulis maupun bagi pembaca tetapi juga bagi pengembangan hukum pidana, perdata maupun hukum kenotariatan

