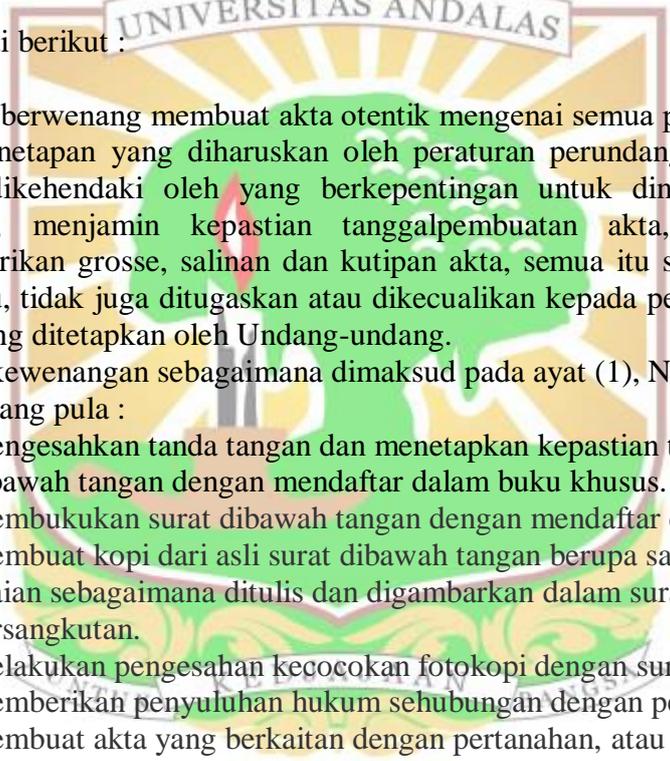


## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya, pengaturan mengenai Notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN. Adapun kewenangan dari Notaris sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 15 UUJN yang berbunyi sebagai berikut :

- 
- “(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan 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, semua itu sepanjang pembuatan akta itu, tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
  - b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
  - c. Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surataslinya.
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”

Akta notaris sebagai sebuah akta otentik memiliki fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta notaris merupakan salah satu alat

pembuktian yang memiliki asas praduga sah yang berarti wajib dianggap sah sebelum adanya pembatalan dari pengadilan, sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari.

Dalam Penjelasan Umum dikatakan bahwa akta notaris itu pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Keberadaan Notaris sangat dekat dengan unsur kepercayaan dari masyarakat, mengingat asas kepercayaan tersebut, maka seorang notaris berkewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan isi akta yang dibuatnya atau keterangan yang diperoleh sehubungan dengan pembuatan akta tersebut.<sup>1</sup> Sebagaimana yang dinyatakan secara tegas dalam Pasal 4 angka 2 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 UUNJ yang berbunyi sebagai berikut :

“Sumpah/janji sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbunyi sebagai berikut :

Saya bersumpah berjanji :

Bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila, dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris serta Peraturan Perundang-undangan lainnya. Bahwa saya akan menjalankan Jabatan saya dengan amanah, jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan Jabatan saya. Bahwa saya untuk dapat diangkat dalam Jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apapun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu pada siapapun.”

Notaris memiliki wewenang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) sesuai dengan kewenangannya selaku pejabat umum tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>2</sup> Sebagaimana yang tertuang dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Lembaga

---

<sup>1</sup> Undang-undang No. 30 tahun 2004 pasal 16, tentang Jabatan Notaris

<sup>2</sup> Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Jakarta: Rajawali, 2009, hlm 9

Pendidikan Tinggi Penyelenggara Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Menurut Subekti definisi dari perjanjian itu adalah Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>3</sup>

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

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya, hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>3</sup> Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hlm 1

Dalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual beli. Akta pengikatan jual beli tanah 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. Biasanya hal ini dilakukan oleh para pihak sebagai pengikatan atau perjanjian awal sebelum dilanjutkan dalam bentuk jual beli.

Sebagai contoh hal ini dilakukan karena pembayaran jual beli yang belum secara penuh, sertifikatnya masih dalam agunan Bank dan karena sebab lain. Kesepakatan yang terjadi diantara pihak bahwa sebelum transaksi dilakukan secara sempurna, proses jual belinya dititipkan pada kantor notaris guna mengecek ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) maupun hal lainnya yang telah diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak guna menghilangkan kekhawatiran para pihak mengenai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya, khususnya sertifikat hak atas tanah.

Salah satu alasan para pihak menitipkan sertifikat hak milik atas tanah kepada notaris adalah jika pembeli belum mampu membayar lunas. 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. Apabila telah dipenuhinya hak dan kewajiban para pihak, maka barulah dapat dikeluarkan PPAT, yang memiliki sifat tunai, terang, dan jelas. 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 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. Pengikatan ini dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan jual beli. Hal ini dikarenakan belum terpenuhinya seluruh hak dan kewajibannya diantara para pihak. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.<sup>4</sup>

Lazimnya dalam keseharian, 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 atas kesepakatan dan persetujuan dari para pihak. 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. Notaris dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, harus sesuai dengan UUNJ maupun kode etik profesi Notaris. Notaris wajib menjaga sertifikat yang dititipkan kepadanya, dengan rasa tanggung jawab atas amanah kepercayaan yang diberikan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli Hak Atas Tanah dihadapannya.

Wujud tanggung jawab Notaris dapat dilaksanakan sesuai dengan isi dari Pasal 1694 KUHPdata. Notaris dalam melaksanakan penitipan sertifikat tidak diperbolehkan menggunakan sertifikat yang dititipkan untuk keperluan sendiri, sebagaimana tertulis dalam Pasal 1712 KUHPdata, sebagai bukti penyimpanan sertifikat, oleh Notaris

---

<sup>4</sup> Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm 1

diberikan tanda terima kepada pemilik sertifikat, padahal penyimpanan sertifikat tidak dapat dikatakan tanpa suatu resiko, baik bagi Notaris maupun bagi pemilik sertifikat.

Dapat disimpulkan bahwa apabila untuk membuktikan hilangnya akta tersebut adalah karena salahnya notaris sebagai penerima titipan dan bukan karena kejadian yang tidak terelakkan, maka Notaris tersebut bertanggung jawab. Notaris dapat digugat karena tidak menjalankan kewajibannya sebagai penerima titipan yaitu menjaga barang yang dititipkan. Penitipan juga adalah perjanjian, oleh karena itu, atas tidak dilaksanakannya kewajiban penerima titipan menjaga barang yang dititipkan, maka pemberi titipan dapat menggugat atas dasar wanprestasi.

Dalam hal penitipan sertifikat ini haruslah dilakukan seorang Notaris dengan penuh rasa tanggungjawab dan tidak adanya unsur keberpihakan terhadap salah satu pihak, hal ini dilakukan oleh para pihak berdasarkan kesepakatan diantara keduanya dihadapan Notaris dipercaya oleh kedua untuk itu sangatlah lumrah terjadi. Terkait dengan hal tersebut diatas biasa dilakukan jika dalam suatu proses jual beli belum selesainya pemenuhan hak dan kewajiban diantara para pihak guna dilangsungkannya proses Akta Jual Beli (AJB) dan sampai dengan proses balik nama nantinya sehingga secara hukum telah dinyatakan terjadinya peralihan hak. Kedua belah pihak merasa dokumen penting mereka berada ditangan yang tepat, aman tersimpan dan tidak akan bisa disalahgunakan oleh salah satu pihak diluar kesepakatan yang telah mereka buat.

Dengan adanya rasa tanggungjawab maka notaris akan menjaga dan memelihara sertifikat tersebut. Seorang Notaris menerima titipan tersebut tidak boleh menggunakan sertifikat yang dititipkan itu untuk kepentingan pribadi maupun hal-hal yang dapat merusak fisik dari sertifikat yang telah ada itu. Dapat diartikan bahwa sertifikat itu adalah dokumen Negara yang berada dalam penyimpanan kantor Notaris. Terkait

penggunaan sertifikat ini dapat dilihat seperti yang telah ditegaskan dalam Pasal 1712

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

“Penerima titipan tidak boleh memakai barang titipan tanpa izin yang diberikan secara tegas oleh pemberi titipan atau dapat disimpulkan adanya, dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga, bila ada alasan untuk itu”.

Di dalam kode etik notaris di Indonesia memang belum ada menyebutkan secara tegas dan tertulis apakah notaris boleh menerima titipan tanda bukti kepemilikan para pihak atau tidak. Hal ini menyebabkan masih banyak notaris yang menerima titipan sertifikat hak milik atas tanah tersebut, karena menganggap perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang diperbolehkan.<sup>5</sup>

Adanya kasus yang dituduhkan dan diduga penggelapan yang dilakukan oleh notaris, seperti yang menimpa salah satu Notaris di Kota Padang, yaitu Ibu Rismadona S.H., yang akan Penulis jadikan fokus pembahasan dalam tesis ini, secara singkat dapat digambarkan bahwa dengan proses pengikatan jual beli yang dilakukan pada suatu kantor notaris yang pada saat proses tersebut berlangsung kesepakatan antara kedua belah pihak untuk menitipkan sertifikat pada kantor notaris, akan tetapi adanya perubahan itikad dari salah satu pihak yang berujung pada pelaporan hal tersebut pada pihak berwajib. Padahal perbuatan tersebut bukan merupakan tindak pidana, sedangkan notaris dalam melakukan jabatan berpegang pada UUJN, kode etik dan peraturan perundang-undang yang berlaku. Namun prakteknya pada keseharian dalam proses jual beli terhadap sebidang tanah antara penjual dan pembeli yang belum dilaksanakan secara penuh (tunai) keseluruhan nilai dari kesepakatan para pihak. Dalam hal terkait dengan seluruh dokumen-dokumen dan berkas guna pembuatan PPJB yang termasuk didalamnya diperlihatkan dihadapan Notaris.

---

<sup>5</sup>Rika Kumala Sari, 2016, *Larangan Menerima Penitipan sertifikat Tanah oleh Notaris dan Kaitannya dengan Kode Etik Notaris*, Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat, Banjarmasin, hlm 182

Terkait dengan hal ini penulis ingin mengkaji dan tertarik untuk meneliti permasalahan ini, oleh karena itu penulis akan melakukan penelitian dengan judul :  
**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP NOTARIS TERKAIT PENITIPAN SERTIFIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)”**

## **B. Rumusan masalah**

Dari latar belakang tersebut dapat diambil beberapa rumusan masalah yang akan dibahas lebih lanjut. Adapun rumusan masalah tersebut adalah sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi penitipan sertifikat kepada Notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
2. Bagaimana akibat hukum penitipan sertifikat kepada Notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap Notaris terkait penitipan sertifikat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui itikad baik dari para pihak pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan menitipkan sertifikat tanah dikantor Notaris.
2. Untuk mengetahui akibat hukum penitipan sertifikat kepada Notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).
3. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap Notaris dalam proses penitipan sertifikat pada proses perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

## **D. Manfaat Penelitian**

Adapun yang menjadi manfaat dari penelitian dalam rangka penulisan proposal ini yaitu, sebagai berikut :

1. Manfaat secara akademis

Secara akademis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai titik tolak dalam penelitian hukum yang berhubungan dengan perlindungan hukum terhadap notaris dalam proses penitipan sertifikat tanah dikantor notaris pada proses pengikatan jual beli.

2. Manfaat Secara Praktis

Agar penulisan karya ilmiah ini memiliki maksud yang jelas, maka harus memiliki suatu tujuan guna mencapai target yang dikehendaki. Adapun tujuan penulisan ini dikualifikasikan atas tujuan yang bersifat umum dan tujuan yang bersifat khusus, lebih lanjut dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan atau masukan dalam penelitian hukum tentang proses penitipan sertifikat tanah dikantor notaris pada proses pengikatan jual beli.
- 2) Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi berbagai pihak yang terlibat, baik langsung maupun tidak langsung dalam upaya pelaksanaan proses pengikatan jual beli.
- 3) Bagi masyarakat, penelitian ini dapat bermanfaat sebagai informasi bagi masyarakat yang menggunakan jasa Notaris untuk lebih jujur dalam menyampaikan keinginan mereka kepada Notaris.
- 4) Bagi praktisi hukum khususnya Notaris, penelitian ini dapat menjadi tambahan wawasan bagi Notaris sebagai pejabat umum untuk membuat akta Notaris yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan di Indonesia mengenai tugas dan jabatannya sehingga dapat memberikan penyuluhan

hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Dengan demikian dalam membidani lahirnya suatu akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapannya, seorang Notaris dapat dengan tepat menerapkan hukum sesuai dengan peraturan dan ketentuan undang-undang yang berlaku.

- 5) Diharapkan penulisan ini dapat melatih diri dalam menyampaikan pikiran secara tertulis, khususnya pada bidang penelitian yang dilakukan oleh mahasiswa mengenai suatu permasalahan hukum, sebagaimana yang dibahas dalam penelitian ini terkait dengan perlindungan hukum terhadap Notaris dalam penitipan sertifikat tanah dikantor Notaris pada proses pengikatan jual beli.

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

Penelitian mengenai “Perlindungan Hukum terhadap Notaris terkait penitipan sertifikat pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)” sepanjang pengetahuan penulis belum pernah dilakukan. Namun demikian, telah pernah dilakukannya penelitian mengenai tema atau topik yang relatif sama akan tetapi dalam masalah yang berbeda dengan yang ingin diteliti penulis. Penelitian pernah yang dilakukan itu adalah oleh :

1. Sandea, Magister Kenotaristan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2018 dengan judul penelitian “Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Sebagai Resiko Kesestatan Oleh Para Pihak”, dengan pokok permasalahan (1) Bagaimana kepastian hukum pengikatan jual beli apabila terdapat kesestatan oleh para pihak? (2) Bagaimana akibat hukum terhadap pengikatan jual beli ketika terdapat kesestatan oleh para pihak?
2. Dila Andika Azhar, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, Tahun 2018 dengan judul “Praktek Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Oleh Notaris Dalam Proses Perjanjian/Pengikatan Jual Beli” dengan pokok permasalahan

- (1) Apakah alasan notaris dalam menyimpan sertifikat? (2) Bagaimana pertimbangan putusan hakim terhadap notaris yang menyimpan sertifikat?

Yang membedakan penulisan saya dengan penelitian tersebut adalah pada rumusan masalah, dan kasusnya secara khusus, jika terdapat tulisan yang hampir sama dengan tulisan yang akan diteliti oleh penulis sehingga tulisan atau penelitian yang penulis lakukan ini diharapkan dapat melengkapi tulisan yang sudah ada sebelumnya.

## F. Kerangka Teoritis

Dalam menganalisis data untuk menjawab permasalahan yang diajukan dalam penelitian ini akan digunakan beberapa teori. “Kata teoritik atau teoritis atau *theoretical* berarti berdasarkan pada teori, mengenai atau menurut teori<sup>6</sup>.”Oleh Soetandyo Wignjosoebroto, teori dikatakan ”Sebagai suatu konstruksi di alam cita atau ide manusia, dibangun dengan maksud untuk menggambarkan secara *reflektif* fenomena yang dijumpai di alam pengalaman”.<sup>7</sup> Berdasarkan uraian konsep diatas, adapun teori-teori yang dapat dipergunakan untuk membahas permasalahan dalam tesis ini yaitu:

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum merupakan unsur yang harus ada dalam suatu negara. Setiap pembentukan Negara pasti di dalamnya ada hukum untuk mengatur warga negaranya. Dalam suatu negara, terdapat hubungan antara negara dengan warga negaranya. Hubungan inilah yang melahirkan hak dan kewajiban. Perlindungan Hukum akan menjadi hak bagi warga negara, namun di sisi lain perlindungan hukum menjadi kewajiban bagi negara. Negara wajib memberikan perlindungan hukum bagi warga negaranya, sebagaimana di Indonesia yang mengukuhkan dirinya sebagai negara hukum yang tercantum di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut UUD 1945, Pasal 1 ayat (3) yang berbunyi:

---

<sup>6</sup> Sudikno Mertokusumo, 2001, *Penemuan Hukum - Sebuah Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, hlm 156

<sup>7</sup> Soetandyo Wignjosoebroto, 2006, *Hukum-Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya*, Jakarta : Eksam dan Huma, hlm 179

“Indonesia adalah negara hukum”. Perlindungan hukum merupakan suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum (dari tindakan sewenang-wenang seseorang) dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis.<sup>8</sup> Perlindungan hukum merupakan suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu bahwa hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Menurut pendapat Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat terhadap suatu tindakan pemerintah dapat bersifat preventif dan represif, yaitu sebagai berikut :<sup>9</sup>

Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan kewenangan. Dalam hal ini Notaris sebagai pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan Negara kepadanya untuk membuat suatu akta otentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.

Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dalam hal ini, dengan begitu banyaknya akta otentik yang dibuat oleh Notaris, tidak jarang Notaris tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak dihadapan Notaris.

Perlindungan hukum harus berdasarkan atas suatu ketentuan dan aturan hukum yang berfungsi untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.<sup>10</sup> Jabatan Notaris dengan sendirinya melahirkan kewajiban untuk merahasiakan itu, baik yang menyangkut isi akta ataupun hal-hal

---

<sup>8</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya : PT. Bina Ilmu, hlm 12

<sup>9</sup> Ibid, hlm 68

<sup>10</sup> Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, : Bandung, hlm 53

yang disampaikan klien kepadanya, tetapi tidak dimuat dalam akta, yakni untuk hal-hal yang diketahuinya karena jabatannya (*uit hoofde van Zijn ambt*).

Dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum tidak jarang Notaris berurusan dengan proses hukum baik ditahap penyelidikan, penyidikan maupun proses peradilan. Pada proses hukum ini Notaris harus memberikan keterangan dan kesaksian menyangkut isi akta yang dibuatnya. Dilihat sekilas, hal ini bertentangan dengan sumpah jabatan Notaris, bahwa Notaris wajib merahasiakan isi akta yang dibuatnya.

Notaris berkewajiban untuk merahasiakan semua apa yang diberitahukan kepadanya selaku Notaris, sekalipun ada sebagian yang tidak dicantumkan dalam akta, Notaris tidak dapat dengan bebas mengungkapkan semua hal yang berkaitan dengan proses pembuatan akta, karena hal tersebut akan mengakibatkan Notaris kehilangan kepercayaan publik dan ia tidak lagi dianggap sebagai seorang kepercayaan (*vertrouwens person*). Perlindungan hukum menjadi unsur esensial serta menjadi konsekuensi dalam Negara hukum, bahwa Negara wajib menjamin hak-hak hukum warga negaranya, tidak terkecuali bagi seorang Notaris. Perlindungan hukum terhadap Notaris dapat diwujudkan dalam suatu pengaturan yuridis (*Bescherming jurische voorzieningen*).

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum seperti apa yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch dalam teori gabungan “*etis*” dan *utility* yang konsep hukumnya adalah hukum bertujuan untuk keadilan, kegunaan dan kepastian.<sup>11</sup> Teori tujuan hukum menurut Radbruch dalam Theo Huijbers adalah Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab kepastian hukum harus

---

<sup>11</sup> H. Chaerudin, 1999, *Filsafat Suatu Ikhtisar*, Cianjur : FH UNSUR, hlm 19

dijaga demi keamanan dalam negara, maka hukum positif selalu harus ditaati, pun pula kalau isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kecuali, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.<sup>12</sup>

Dengan adanya suatu kepastian hukum, maka tujuan dari hukum yaitu keadilan akan dapat dicapai, yang utama dari nilai kepastian hukum adalah adanya peraturan itu sendiri. "Tentang apakah peraturan itu harus adil dan mempunyai kegunaan bagi masyarakat, adalah di luar pengutamaan nilai kepastian hukum."<sup>13</sup>

Dalam kaitannya dengan perjanjian jual beli hak milik atas tanah, peran Notaris yang independen dan tidak memihak sangat diperlukan dalam membuat perjanjian jual beli untuk dapat tercapainya tujuan hukum yaitu keadilan di dalam perjanjian tersebut, bermanfaat pula bagi pihak pembeli dalam hal pelunasan jual beli hak milik atas tanah kepada pihak penjual serta adanya kepastian hukum agar para pihak terlindungi secara hukum sebagai akibat dari perjanjian jual beli, maka di dalam perjanjian jual beli harus memperhatikan ketiga tujuan hukum menurut skala prioritas agar dikemudian hari tidak menimbulkan keberatan maupun gugatan dari para pihak atas perjanjian jual beli tersebut. Teori tujuan hukum dalam penelitian tesis ini digunakan untuk menganalisis Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Penitipan Sertifikat Tanah dikantor Notaris dalam Proses Jual Beli. Teori ini untuk menjawab permasalahan pertama.

### 3. Perjanjian

Mengenai perjanjian dalam bahasa Belandanya diistilahkan dengan "*overeenkomst*" dan dalam bahasa Inggris diistilahkan dengan *contract* diatur dalam

---

<sup>12</sup>Theo Huijbers, 1982, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta :Kanisius, hlm 163

<sup>13</sup>Gustav Radbruch dalam Satjipto Rahardjo, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm 19

Pasal 1313 KUHPerdata”.<sup>14</sup> Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata adalah “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.” Pendapat lain dikemukakan oleh Schoordijk bahwa kekuatan mengikat perjanjian harus dicari dalam kepercayaan yang dimunculkan atau dibangkitkan pada pihak lawan. Kepercayaan tersebut tertuju pada suatu perilaku faktual tertentu.<sup>15</sup> Dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) yang kemudian diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio menjadi KUHPerdata menentukan mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban yang berlaku terhadap orang-orang atau pihak tertentu.<sup>16</sup>

Pengertian perjanjian berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata memiliki beberapa kelemahan, maka beberapa ahli hukum mencoba merumuskan defenisi perjanjian salah satunya Handri Raharjo yang menyatakan terdapat kata sepakat antara subjek hukum, dan saling mengikatkan diri sehingga subjek yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang satu berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai “kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.”<sup>17</sup> Van Dunne sebagai pencetus teori baru mengartikan perjanjian sebagai berikut: “Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

Syarat sahnya perjanjian salah satunya adalah sepakat untuk mengikatkan diri, seperti tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara

---

<sup>14</sup> Tan Tong Kie, 2000, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta : PT. Ichtiar Baru van Hoeve, hlm 402.

<sup>15</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, 2010, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta : Nasional Legal Reform Program, hlm 68

<sup>16</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Burgerlijk Wetboek*, Cet.28, Jakarta : PT. Pradnya Paramita, hlm 323.

<sup>17</sup> Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, hlm 42

hukum bagi para pihak yang membuatnya. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>18</sup> Namun tidak setiap pernyataan dapat menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.<sup>19</sup>

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan di antara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya di kemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan itu, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan, para pihak mengikatkan dirinya dan perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat sebagai undang-undang.

Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHPerdata, berlaku asas *Pacta Sunt servanda* yang menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya”. Sehingga jelas bahwa dapat dibuat perjanjian yang berisikan apa saja asalkan tidak melanggar ketentuan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan atau lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Dilihat dari syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak, Asser membedakan bagian isi perjanjian, bagian inti (*wesenlijk oordeel*) yaitu unsur essentialia dan bagian yang bukan inti (*non weselijk oordeel*) yaitu unsur naturalia dan unsur aksidentalialia.<sup>20</sup>

Unsur essentialia merupakan unsur-unsur yang biasanya dijumpai dalam perjanjian tertentu, namun tanpa pencantuman syarat yang dimaksud itu pun, suatu

---

<sup>18</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2004, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 366

<sup>19</sup>Salim, H.S., 2000, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, hlm 168

<sup>20</sup>Mariam Darus Badruzaman, 1993, *KUHPerdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasannya*, cet. 2, Bandung, hlm 99

perjanjian tetap sah dan mengikat para pihak yang membuatnya, kecuali dinyatakan sebaliknya, sebagai contoh dalam jual beli tidak diperjanjikan mengenai siapa yang berkewajiban membayar biaya balik nama, maka ketentuan undang-undang yang berlaku yaitu Pasal 1466 KUHPdata. Unsur aksidentalitas merupakan suatu syarat yang tidak harus ada, tetapi dicantumkan juga oleh para pihak untuk keperluan tertentu dengan maksud khusus sebagai penegasan dan sebagai suatu kepastian. Suatu perjanjian hendaklah memenuhi rasa kepercayaan dan keadilan yang berkeseimbangan bagi para pihak, dimana perjanjian tersebut memenuhi asas persamaan hukum dan asas keseimbangan.

## **G. Kerangka Konseptual**

Guna mengetahui dan memahami maksud judul proposal ini dan untuk mempermudah dalam membahas serta untuk menghindari penafsiran berbeda maka penulis perlu menjelaskan beberapa konsep yang berkaitan dengan judul proposal ini, adapun batasan pengertiannya adalah sebagai berikut :

### **1. Perlindungan Hukum**

Perlindungan hukum bila dijelaskan secara harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Dalam Kamus besar bahasa Indonesia, perlindungan itu berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan, Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan.

Perlindungan hukum ini merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Maksud dari perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan

kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik yang bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang

secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan

hukum. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa perlindungan hukum sebagai suatu gambaran tersendiri dari fungsi hukum itu sendiri, yang memiliki konsep bahwa hukum memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Perlindungan hukum pada zaman sekarang ini banyak diwarnai dan dibahas dengan berbagai topik tak terkecuali pembahasan mengenai perlindungan hukum. Berbicara mengenai perlindungan hukum, hal tersebut merupakan salah satu hal terpenting dari unsur suatu negara hukum.

Dianggap penting karena dalam pembentukan suatu negara akan dibentuk pula hukum yang mengatur tiap-tiap warga negaranya. Sudah lazim untuk diketahui bahwa suatu negara akan terjadi suatu hubungan timbal balik antara warga negaranya sendiri. Dalam hal tersebut akan melahirkan suatu hak dan kewajiban satu sama lain. Perlindungan hukum menjadi hak dari setiap warga negaranya, namun disisi lain dapat dirasakan juga bahwa perlindungan hukum merupakan kewajiban bagi negara itu sendiri. Oleh karenanya negara wajib memberikan perlindungan hukum kepada warga negaranya. Menurut Hadjon, perlindungan hukum bagi rakyat itu ada 2 yakni :

- 1) Perlindungan preventif yakni bentuk perlindungan hukum dimana kepada rakyat diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah yang definitif;
- 2) Perlindungan hukum represif yakni perlindungan hukum dimana lebih ditujukan kepada penyelesaian sengketa.<sup>21</sup>

## 2. Notaris

Menurut pasal 1 ayat (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana

---

<sup>21</sup> [www.artikata.com](http://www.artikata.com) diakses pada hari Sabtu tanggal 18 November 2017 Pukul 10.30 WIB

dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang (pasal 15 ayat (1) UUJN).

### 3. Penitipan

Pengertian dari perjanjian penitipan barang yang diatur dalam KUHPerdota terdapat dalam pasal 1694 yang menyebutkan: "penitipan adalah terjadi, apabila seorang menerima sesuatu barang dari seorang lain, dengan syarat bahwa ia akan menyimpannya dan mengembalikannya dalam ujud asalnya." Berdasarkan ketentuan Pasal 1694 KUHPerdota ini diketahui bahwa penitipan baru terjadi jika barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan. Oleh karena itu perjanjian penitipan barang merupakan termasuk jenis perjanjian riil. Perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi kalau dilakukan suatu perbuatan yang nyata yaitu adanya penyerahan barang yang dititipkan tersebut.<sup>22</sup> Jadi perjanjian penitipan barang tidak seperti perjanjian-perjanjian lain pada umumnya yang lazimnya adalah konsensual, yaitu sudah dilahirkan pada saat tercapainya kata sepakat tentang hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.<sup>23</sup>

Dalam Pasal 1695 KUHPerdota ada disebutkan mengenai dua macam Penitipan Barang yaitu :

#### 1) Penitipan Barang Sejati

---

<sup>22</sup>Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm 49

<sup>23</sup>Subekti, 1995 *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 108

Penitipan Barang Sejati Penitipan barang yang sejati dianggap dibuat dengan cuma-cuma, jika tidak diperjanjikan sebaliknya, sedangkan ia hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak (Pasal 1696 KUHPerdara) perjanjian tersebut tidaklah telah terlaksana selain dengan penyerahan barangnya secara bersungguh-sungguh atau secara dipersangkakan (Pasal 1697 KUHPerdara). Tentunya ketentuan ini menggambarkan sifat “riil” dari perjanjian penitipan, yang berlainan dari sifat perjanjian-perjanjian pada umumnya yang adalah bersifat konsensual. Dalam penitipan barang sejati ini harus selalu dibedakan antara :

- 2) Penitipan barang yang terjadi secara sukarela.
- 3) Penitipan barang yang terjadi karena terpaksa.

Penitipan barang dengan sukarela dapat terjadi karena sepakat bertimbal-balik antara pihak yang menitipkan barang dan pihak yang menerima titipan (Pasal 1699 KUHPerdara). Penitipan barang dengan sukarela hanyalah dapat terjadi antara orang-orang yang mempunyai kecakapan untuk membuat perjanjian-perjanjian.

Penerima titipan dapat dikatakan telah memperoleh manfaat dari barang yang telah dihilangkan itu misalnya jika ia telah menjual dan uang pendapatan penjualan telah dipakainya. Akan tetapi bagaimanapun juga orang yang menerima titipan tidak dapat dipertanggung jawabkan, apabila terjadi hal-hal yang tidak dapat dielakan yang disebabkan oleh keadaan memaksa. Menurut Pasal 1696 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa persetujuan penitipan barang dianggap terjadi dengan percuma. Pasal 1696 ayat 2 KUHPerdara menyatakan bahwa penitipan ini hanya dapat mengenai barang-barang yang bergerak. Undang-undang sendiri telah menetapkan obyek dari penitipan adalah “benda”, termasuk segala benda pada umumnya, baik bergerak maupun tidak bergerak, berwujud ataupun tidak berwujud.

Terhadap obyek benda yang akan musnah penitipan tidak dapat dilakukan, oleh karena itu menurut Pasal 1694 KUHPerdara yang menyatakan pengembalian barang harus dalam wujud asalnya atau semula "*in natura*" yang dimana berarti barang tersebut tidak dapat diganti oleh benda yang lain. Karena itu penitipan barang pada umumnya hanya mengenai benda yang tidak akan musnah. Jadi dalam konteksnya penitipan ini tidak hanya mengenai barang-barang yang bergerak saja, tetapi barang yang tidak bergerak juga dapat dititipkan.

Pasal 1706 KUHPerdara mewajibkan bagi si penerima titipan, untuk merawat barang yang dipercayakannya kepadanya, memeliharanya dengan minat yang sama seperti ia memelihara barang miliknya sendiri. Ketentuan tersebut menurut Pasal 1707 harus dilakukan lebih keras dalam beberapa hal yaitu :

- a. Jika si penerima titipan telah menawarkan dirinya untuk menyimpan barangnya.
- b. Jika ia telah meminta diperjanjikan sesuatu upah untuk penyimpanan itu.
- c. Jika penitipan telah terjadi sedikit banyak untuk kepentingan si penerima titipan.
- d. Jika telah diperjanjikan bahwa si penerima titipan akan mengganggu segala macam kelalaian.

Menurut Pasal 1708 KUHPerdara tidak sekali-kali si penerima titipan bertanggung-jawab tentang peristiwa-peristiwa yang tak dapat disingkiri, kecuali apabila ia lalai dalam pengembalian barang yang dititipkan. Bahkan dalam hal yang terakhir ini ia tidak bertanggung-jawab jika barangnya juga akan musnah seandainya telah berada ditangan orang yang menitipkan. Peristiwa yang tidak dapat disingkiri itu adalah yang lazimnya dalam bahasa hukum dinamakan "keadaan memaksa" ("*overmacht*" atau "*force majeure*") yaitu suatu kejadian yang tak disengaja dan tak dapat diduga.

#### 4. Sertifikat

Berdasarkan penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengertian sertifikat yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Sifat pembuktian sertifikat sebagai surat tanda bukti hak dibagi menjadi 2 (dua), yaitu<sup>24</sup> :

1. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat.

Dalam sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat kuat, data fisik dan yuridis yang dimuat dalam sertifikat dinyatakan benar sepanjang tidak dibuktikan sebaliknya dengan alat bukti yang lain. Negara tidak menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan masih dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.

2. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak.

Dalam sertifikat sebagai surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak, data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat adalah benar dan bersifat mutlak. Negara menjamin kebenaran data fisik dan data yuridis yang dimuat dalam sertifikat. Sertifikat yang diterbitkan tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain yang merasa dirugikan atas diterbitkan sertifikat.

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik

---

<sup>24</sup> Dr. Urip Santoso, S.H.,M.H., 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta : Kencana, hlm 35

dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut. Selain itu dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertifikat dalam Peraturan Pemerintah ini, tampak jelas usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan penyajian data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum.

## 5. Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdata yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian secara umum mempunyai dua arti, yaitu perjanjian dalam arti sempit dan perjanjian dalam arti luas. Perjanjian dalam arti sempit, yaitu suatu perjanjian yang hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan saja, sebagaimana dimaksud dalam Buku III KUHPerdata. Perjanjian dalam arti luas, yaitu suatu perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki oleh para pihak.

Hukum perjanjian dibicarakan sebagai bagian dari hukum perikatan, sedangkan hukum perikatan adalah bagian dari hukum kekayaan, sehingga suatu perjanjian menimbulkan suatu perikatan. Oleh karena itu disebutkan bahwa perjanjian adalah salah satu sumber utama dari perikatan. Agar suatu perjanjian dapat diterapkan ketentuan-ketentuan dalam Buku III KUHPerdata, maka perjanjian tersebut haruslah merupakan perjanjian yang bersifat perdata. Sedangkan perjanjian yang bersifat public

diatur dengan ketentuan tersendiri di luar KUHPerdota. Oleh karena itu, diadakan pembedaan hukum yang didasarkan kepada kepentingan yang diaturnya atau pada subyek yang membuat perjanjian tersebut, yaitu Hukum Publik dan Hukum Privat.

Kata perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdota tersebut, merupakan perbuatan hukum bersegi dua atau jamak, dimana untuk itu diperlukan jata sepakat dari para pihak pembuat perjanjian. Pasal 1313 KUHPerdota hanya mengatur perjanjian-perjanjian yang menimbulkan perikatan, yaitu perjanjian obligatoir. Sebagai contoh adalah tindakan melawan hukum (*onrechtmatige*) dan perwakilan sukarela (*zaakwaarneming*).

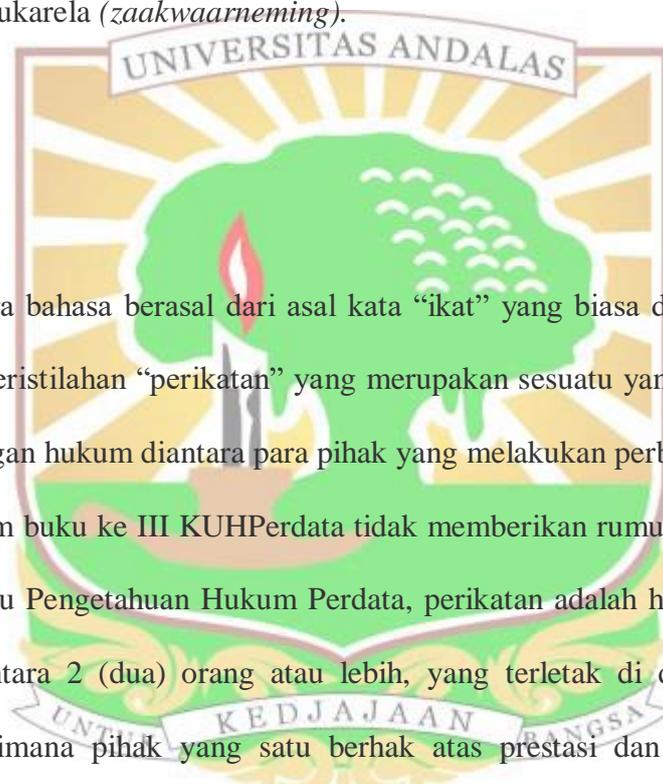
## 6. Pengikatan

Secara bahasa berasal dari asal kata “ikat” yang biasa dalam suatu perjanjian digunakan peristilahan “perikatan” yang merupakan sesuatu yang lahir karena adanya suatu hubungan hukum diantara para pihak yang melakukan perbuatan hukum.

Dalam buku ke III KUHPerdota tidak memberikan rumusan tentang perikatan. Menurut Ilmu Pengetahuan Hukum Perdata, perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi di antara 2 (dua) orang atau lebih, yang terletak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya wajib memenuhi prestasi itu. Ditinjau dari isinya ternyata bahwa perikatan itu ada selama seseorang itu (*debitur*) harus melakukan suatu prestasi yang mungkin dapat dipaksakan terhadap (*kreditur*) kalau perlu dengan bantuan hakim.

## 7. Jual Beli

Peristiwa jual beli merupakan bagian dari hukum perdata yang apabila terjadi suatu perkara merupakan hal yang dapat dituntut atau diajukan tuntutananya di depan



pengadilan. Faktanya peristiwa jual beli kerap kali kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari, namun pada umumnya kita tidak benar-benar menyadari bahwa apa yang kita lakukan adalah suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan suatu akibat hukum apabila terjadi kecurangan atau salah satu pihak mengingkari adanya perjanjian tersebut. Pengertian jual beli menurut KUHPerdara Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria. Dalam Pasal 1458 KUHPerdara ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian.

Jual beli bersifat konsensual artinya dalam peristiwa jual beli ini ada telah lahir dan mengikat para pihak, yaitu penjual dan pembeli segera setelah mereka mencapai kata sepakat mengenai kebendaan yang diperjualbelikan dan harga yang harus dibayarkan. Dengan kesepakatan tersebut, pembeli berkewajiban untuk membayar harga pembelian dan penjual terkait untuk menyerahkan kebendaan yang dijual tersebut. Dalam hubungannya dengan penyerahan hak milik ini maka perlu diperhatikan ketentuan Pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan bahwa hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan (pendakuan), karena perlekatan, karena kadaluwarsa, karena pewarisan

baik menurut Undang-undang maupun surat wasiat, dan dengan penunjukan maupun penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu. Tujuan diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual.

Selanjutnya dapat penulis simpulkan bahwa: Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdato), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

## H. Metode Penelitian

Penelitian dimulai ketika seseorang berusaha untuk memecahkan masalah yang dihadapi secara sistematis dengan metode dan teknik tertentu yang bersifat ilmiah. Dapat diartikan bahwa metode atau teknik yang digunakan tersebut bertujuan untuk satu atau beberapa gejala dengan jalan menganalisisnya dan dengan mengadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas masalah-masalah yang ditimbulkan faktor tersebut.<sup>25</sup>

Soerjono Soekanto menyebutkan, "Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten".<sup>26</sup> Berikutnya Peter Mahmud Marzuki mengatakan bahwa "Penelitian Hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.

---

<sup>25</sup>Khudzaifah Dimiyati & Kelik Wardiono, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta, : Universitas Muhammadiyah, hlm 1

<sup>26</sup>Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Cet. III, UI Press, hlm 4

Hasil yang dicapai bukanlah menerima atau menolak hipotesis yang diajukan, melainkan memberi deskripsi mengenai apa yang seyogyanya atas isu yang diajukan”.<sup>27</sup>

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro tentang penelitian hukum dikatakan bahwa penelitian hukum dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis atau empiris. Penelitian hukum normatif dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.<sup>28</sup> Untuk dapat menjawab permasalahan yang terdapat dalam penulisan proposal ini, maka dilakukan suatu penelitian guna melengkapi data yang harus diperoleh untuk dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>29</sup> Data yang diperoleh dari hasil penelitian nantinya akan dijadikan sebagai bahan penulisan dan jawaban yang objektif. Oleh karena itu, metode penelitian yang akan digunakan adalah:

### 1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah yuridis-empiris, dengan menggunakan ketentuan perundang-undangan, literatur dan buku referensi serta melihat praktek hukumnya dalam masyarakat. Untuk jenis penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu mempelajari masalah yang ada, tata cara yang berlaku dalam masyarakat serta situasi-situasi, sikap, pandangan, proses dan pengaruh dari suatu fenomena serta pengukuran yang cermat tentang fenomena dalam masyarakat. Peneliti mengembangkan konsep, menghimpun fakta, tapi tidak menguji hipotesis.

### 2. Metode dan alat pengumpulan bahan hukum

#### 2.1 Metode pengumpulan bahan hukum

---

<sup>27</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenada Media, hlm 103

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri*, Jakarta : Graha Indonesia, hlm 9

<sup>29</sup> Bambang Sunggono, 2007, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, hlm 11.

Dalam mengumpulkan bahan penunjang penulisan penelitian ini, dibutuhkan data-data yang diperoleh dari berbagai sumber. Data dimaksud merupakan suatu keadaan yang meliputi gejala, peristiwa dan lainnya yang menggambarkan suatu hubungan antara satu unsur dengan unsur lainnya, yang didapat melalui unsur langsung maupun secara tidak langsung.<sup>30</sup> Dalam penelitian ini digunakan 2 (dua) sumber, yaitu:

1) Data Primer

Data primer merupakan data yang langsung diperoleh melalui penelitian pada responden yaitu beberapa Notaris/PPAT yang ada di Sumatera Barat.

2) Data Sekunder

Data sekunder yaitu data yang tidak langsung diperoleh dari responden, melainkan diperoleh melalui studi kepustakaan. Data yang diperoleh melalui studi kepustakaan, terdiri dari:

a) Bahan hukum primer, yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang-undangan berlaku yang ada hubungannya dengan masalah ini. Adapun peraturan yang digunakan adalah:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris;

b) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang meliputi:

1. Buku-buku/literatur yang erat kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

---

<sup>30</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, hlm. 22.

2. Dokumen-dokumen lain yang erat kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti.

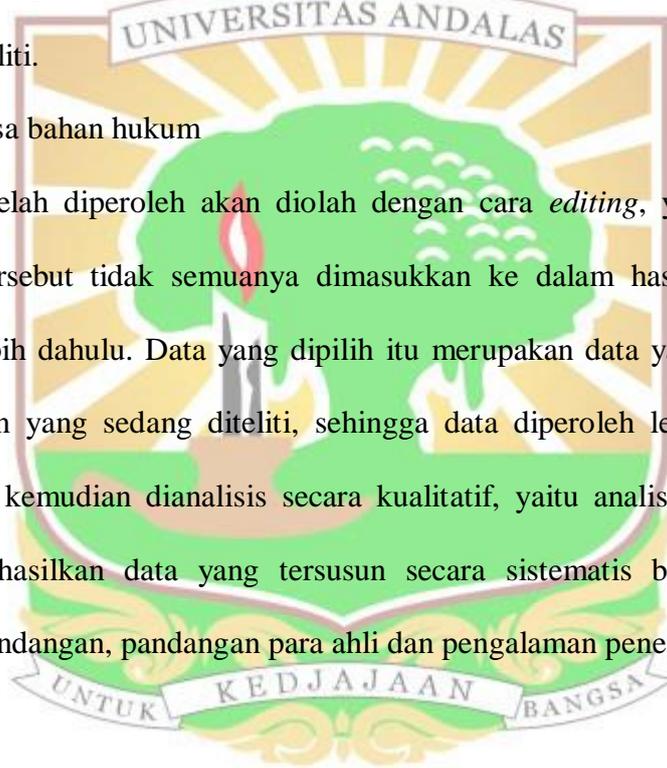
## 2.2. Alat pengumpulan bahan hukum

Dalam pengumpulan bahan hukum, yang perlu digunakan dan dilakukan adalah:<sup>31</sup>

1. Studi dokumen, yaitu dengan mempelajari dokumen-dokumen berupa data tertulis mengenai masalah yang diteliti.
2. Wawancara (*interview*), dilakukan kepada beberapa Notaris di Sumatera Barat, Majelis Pengawas Daerah (MPD) provinsi Sumatera Barat dan beberapa responden untuk menjawab pertanyaan berkaitan dengan yang diteliti.

### 3) Teknik analisa bahan hukum

Data yang telah diperoleh akan diolah dengan cara *editing*, yaitu data yang telah diperoleh tersebut tidak semuanya dimasukkan ke dalam hasil penelitian, namun dipilih terlebih dahulu. Data yang dipilih itu merupakan data yang berkaitan dengan permasalahan yang sedang diteliti, sehingga data diperoleh lebih terstruktur. Data yang diolah kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis terhadap data-data untuk menghasilkan data yang tersusun secara sistematis berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para ahli dan pengalaman peneliti.



---

<sup>31</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta, hlm. 4