

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jabatan Notaris diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN. Dibuatnya UUJN tersebut dalam rangka terwujudnya kepastian hukum ditengah-tengah masyarakat. Menurut pendapat Lumban Tobing disebutkan bahwa “Lembaga Kenotariatan adalah salah satu lembaga kemasyarakatan yang ada di Indonesia, lembaga ini timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia yang menghendaki adanya suatu alat bukti mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan atau terjadi diantara mereka”.¹ Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”.

Kewenangan notaris yang dimaksud dalam Pasal 1 UUJN tersebut ditegaskan dalam Pasal 15 undang-undang tersebut, adapun kewenangan notaris yang ditegaskan dalam Pasal 15 UUJN yaitu

1. 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.

¹G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 2.

2. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam 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 pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - 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 akta otentik ditegaskan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut KUHPerdata, menyatakan bahwa “suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuat”. Keotentikan akta notaris ini berfungsi dalam hal pembuktian sebab akta notaris yang otentik memiliki pembuktian yang sempurna seiring dengan berkembangnya tuntutan akan kebutuhan kepastian hukum ditengah masyarakat. Keotentikan akta notaris sesuai dengan asas praduga sah dimana akta notaris wajib dianggap sah sebelum ada putusan pengadilan yang membatalkan.

Keotentikan akta notaris tersebut sehubungan dengan profesi notaris yang memberikan pelayanan kepada masyarakat untuk pembuatan alat bukti yang berupa akta, sehingga notaris tidak memihak kesalahsatu Pihak dan harus berperilaku adil terhadap kedua belak pihak serta

menjelaskan akibat-akibat perjanjian yang dibuat notaris terhadap para pihak.

Menurut pendapat Habib Adjie disebutkan bahwa “Tugas dan wewenang notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketepatan-ketepatan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketepatan tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum”.²

Menurut pendapat Lumban Tobing disebutkan bahwa “Akta autentik yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) jenis, yaitu: akta yang dibuat oleh notaris yang dinamakan *relaas* akta atau akta pejabat dan akta yang dibuat dihadapan notaris atau yang dinamakan *partij* akta”.³ Dari jenis akta otentik diatas tersebut salah satunya adalah akta para pihak atau *partij* akta. Akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan para pihak dan menuangkannya kedalam bentuk akta notaris. Salah satu bentuk akta para pihak yang banyak timbul dalam praktek notaris adalah perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB. PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta otentik sehingga memiliki kekuatan bukti yang sempurna yang berguna bagi jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

PPJB merupakan perjanjian yang sifatnya sementara sebelum diadakan perjanjian jual beli karena perjanjian jual beli merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT. Menurut pendapat Muchlis Patahna disebutkan bahwa “Notaris memiliki

²Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 32.

³ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm 31.

wewenang membuat akta perjanjian pengikatan jual beli dengan Status Sertipikat Hak Milik selanjutnya disebut SHM, sesuai dengan kewenangan membuat selaku pejabat umum, tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik selanjutnya disebut AJB, karena kewenangan membuat AJB bersertifikat hak milik ada pada PPAT”.⁴

Sebelum dilakukan jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak terlebih dahulu membuat akta pengikatan jual beli tanah dihadapan notaris. PPJB dilakukan karena adanya ada syarat-syarat yang belum terpenuhi untuk dilakukan proses jual beli. Pengikatan ini dimaksud sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah para pihak. Menurut pendapat Supriadi disebutkan bahwa “Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi”.⁵

Perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah termasuk perjanjian *innominaat* (perjanjian tak bernama) yang kemudian diberi nama sendiri. Pada prinsipnya suatu perjanjian pengikatan jual beli tunduk terhadap ketentuan umum Pasal 1313 Buku ke-III KUHPerdara, yang menyatakan bahwa “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Menurut Subekti disebutkan bahwa, “defenisi dari perjanjian itu adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”.⁶

⁴ Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm 9.

⁵Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm 12.

⁶Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta, 1998, hlm 1.

Menurut Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam pasal ini terdapat asas kebebasan berkontrak, dimana setiap orang bebas membuat perjanjian apapun baik dari segi isi maupun bentuknya. Sehingga dapat ditarik kesimpulan berdasarkan pasal ini bahwa masyarakat berhak membuat perjanjian apapun dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang”.

Perjanjian pengikatan jual beli umumnya dalam praktek konatariatan, sering terjadi menyimpan sertipikat Hak Atas Tanah terkait dengan akta yang dibuat dihadapannya baik itu Hak Guna Bangunan selanjutnya disebut HGB maupun Hak Milik. Penitipan ini terjadi karena alasan tertentu dan terjadi atas dasar kesepakatan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah. Penyimpanan sertipikat ini oleh notaris biasanya dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak. Notaris dalam hal ini senantiasa menjalankan amanah profesinya, harus sesuai dengan UUJN maupun kode etik profesi Notaris. Notaris wajib menjaga sertipikat yang dititipkan, dengan rasa tanggung jawab atas amanah kepercayaan yang diberikan oleh para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta tidak adanya unsur keberpihakan terhadap salah satu pihak.

Tanggung jawab notaris tersebut wujud dari Pasal 1694 dan Pasal 1712 KUHPerdara. Dalam pasal 1694 KUHPerdara disebutkan bahwa “penitipan barang terjadi bila mana orang menerima barang orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”. Dalam pasal 1712 KUHPerdara disebutkan bahwa “penitipan barang 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 belum ada yang menyebutkan secara tegas dan tertulis apakah seorang notaris boleh menerima titipan tanda bukti kepemilikan para pihak. Hal ini lah yang menyebabkan banyak notaris menerima titipan sertipikat hak atas tanah karena menganggap perbuatan ini diperbolehkan.

Namun dalam fakta dilapangan, banyak para pihak yang beritikad tidak baik sehingga terjadinya kasus pelaporan terhadap notaris dengan laporan melakukan penggelapan terhadap sertipikat tanah yang telah dititipkan tersebut. Sedangkan dalam hal melakukan kewenangannya notaris dituntut untuk tunduk pada kode etik dan UUJN. Seperti contoh kasus yang menimpa Elfita Achtar Notaris di Bukittinggi tahun 2014, notaris tersebut telah melakukan kesepakatan dengan para pihak membuat perjanjian pengikatan jual beli dan menitipkan sertipikat di kantor notaris namun berujung dilaporkan oleh PT Rahman Tamin karena menahan dan tidak memberikan 4 (empat) sertipikat HGB milik PT Rahman Tamrin dengan dakwaan penggelapan yang melanggar Pasal 374 KUHP dan subsidair Pasal 372 KUHP.⁷

Kasus tersebut berawal pada tanggal 24 Februari 2014 Notaris Elfita Achtar membuat akta pengikatan perjanjian jual beli antara Tim Likuidator PT.Rahman Tamrin (AF, saksi DM dan M) dengan EY selaku Direktur PT. Starvi Properti Indonesia dengan Akta Pengikatan Jual Beli

⁷Dila Andika Azhar, Tesis : Analisis Yuridis terhadap Penyimpan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Notaris pada Proses Pengikatan Jual Beli (PJB) (Analisis Putusan Nomor:53/PID.B/2017/Pn.Bkt),Program Pascasarjana Universitas Andalas Tahun 2015.

(PJB) Nomor : 06 /2014, yang pada pokoknya berisi bahwa antara Tim Likuidator dengan EY akan dilakukan jual beli asset PT. Rahman Tamrin yang berada di Bukittinggi berupa Sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137. Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 06/2014 tersebut disepakati harga tanah adalah Rp.55.000.000.000 (lima puluh lima milyar rupiah) dengan 3 tahapan pembayaran dan dengan uang muka Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah). Dalam pelaksanaan PJB Nomor: 06 /2014 atas aset PT. Rahman Tamrin berupa Sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang terletak di Kelurahan Tarok Dipo Bukittinggi terdakwa Elfita Achtar, S.H. M.Kn menerima titipan Sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang diserahkan oleh MGT dan diterima oleh Notaris Elfita Achtar dengan tanda terima tanggal 30 Januari 2014. setelah PJB berakhir tanggal 24-04-2014 (karena tidak adanya pelunasan pembayaran oleh saksi EY sebagai calon pembeli), terdakwa Notaris Elfita Achtar tetap menguasai seperti sebagai pemilik empat sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 meskipun telah diminta beberapa kali oleh MGT pada tanggal 28 Februari 2014 MGT meminta kepada Notaris Elfita Achtar agar menyerahkan kembali Sertipikat HGB Nomor 134, 135, 136, dan 137 yang telah ditipkan, namun ia tidak mau menyerahkan sertipikat tersebut dengan alasan ke empat bidang tanah telah ada pengikatan jual beli (PJB).

Terkait dengan hal ini penulis ingin mengkaji dan tertarik untuk meneliti permasalahan ini, oleh karena itu penulis akan melakukan penelitian dengan judul: **“PENITIPAN SERTIPIKAT TANAH**

PADA KANTOR NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DI KOTA BUKITTINGGI”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka Penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah alasan terjadinya penyimpanan sertipikat tanah dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli di Kota Bukittinggi?
2. Bagaimanakah tanggung jawab notaris terhadap penyimpanan Sertipikat Tanah di Kantor Notaris di Kota Bukittinggi?
3. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pemegang sertipikat tanah yang telah dititipkan pada Kantor Notaris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis alasan terjadinya penyimpanan sertipikat tanah dalam pembuatan akta Pengikatan Jual Beli
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab notaris terhadap penyimpanan Sertipikat Tanah di Kantor Notaris
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum si-penitip terhadap Sertipikat Tanah yang telah dititipkan pada Kantor Notaris

D. Mamfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

- a. Menerapkan teori-teori yang telah diperoleh selama duduk di bangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan Universitas Andalas dan menghubungkannya kedalam praktek yang terjadi di lingkungan masyarakat. Menambah ilmu pengetahuan dan literatur bagi penulis terutama dibidang hukum keperdataan yang dapat dijadikan sumber pengetahuan baru.

2. Manfaat Praktis

- a. Memberi pengetahuan mengenai penitipan sertipikat tanah di kantor notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli tanah.
- b. Agar hasil penelitian ini dapat menjadi perhatian dan dapat digunakan bagi semua pihak baik itu bagi pemerintah, masyarakat umum maupun pihak-pihak yang bekerja di bidang hukum.

E. Keaslian Penulisan

Penelitian mengenai penitipan sertipikat karena adanya perjanjian pengikatan jual beli sudah ada yang melakukan. Tetapi penelitian yang dilakukan oleh penulis kali adalah sesuatu yang baru. Berikut penulis sajikan 2 (dua) sampel sebagai pembandingan serta bukti keaslian dari penelitian ini, penelitian yang pernah dilakukan :

- 1) Tesis dari Dila Andika Azhar Program Pascasarjana Universitas Andalas Tahun 2015, dengan judul “Analisis Yuridis terhadap Penyimpan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Notaris pada Proses Pengikatan Jual Beli (PJB) (Analisis Putusan Nomor:53/PID.B/2017/Pn.Bkt)”, dan permasalahan yang diteliti:

- a. Apakah yang menjadi alasan notaris dalam menahan sertipikat hak atas tanah pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Analisis Putusan Nomor:53/PID.B/2017/Pn.Bkt?
 - b. Bagaimana pertimbangan hakim terhadap penyimpanan sertipikat hak atas oleh notaris pada proses pengikatan jual beli berdasarkan Analisis Putusan Nomor:53/PID.B/2017/Pn.Bkt?
- 2) Tesis dari Sonya Praminda Yona Mandela Program Pascasarjana Universitas Andalas Tahun 2016, dengan judul: Perlindungan Hukum terhadap Notaris terkait Penitipan Sertipikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan permasalahan yang diteliti:
- a. Mengapa terjadi penitipan sertipikat kepada notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?
 - b. Bagaimana akibat hukum penitipan sertipikat kepada notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris terkait penitipan sertipikat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?

F. Kerangka Teori dan Konseptual

a) Kerangka Teori

Istilah teori berasal dari bahasa Inggris yaitu *theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda yaitu *theorie*. Pada hakikatnya tidak satupun ahli mempunyai pandangan yang sama tentang definisi teori. Menurut pendapat Salim HS disebutkan bahwa “Ada ahli yang menjelaskan bahwa teori sama dengan fenomena dan ada juga yang menjelaskan

bahwa teori merupakan proses atau produk atau aktivitas, serta ada juga yang menjelaskan bahwa teori merupakan suatu sistem”.⁸

Menurut pendapat Soejono Sukanto disebutkan bahwa “Teori merupakan suatu penjelasan yang bersifat rasional serta harus berkesesuaian dengan objek yang dipermasalahkan dan didukung dengan adanya fakta yang bersifat empiris agar dapat diuji kebenarannya”.⁹ Kerangka teori adalah identifikasi teori yang dijadikan landasan berfikir atau teori yang digunakan untuk mengkaji permasalahan.

Di dalam penelitian ini karena mengangkat tentang penitipan sertipikat tanah kepada notaris, maka teori yang digunakan:

a. Teori Kepastian Hukum

Menurut pendapat Soejono Sukanto disebutkan bahwa “Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti ketentuan atau ketetapan”.¹⁰ Menurut pendapat Mochtar Kusumaadmadja, dan Arief B.M. Sisharta disebutkan bahwa “Kepastian hukum adalah salah satu dari tujuan hukum, disamping yang lainnya yakni kemanfaatan dan keadilan bagi setiap insan manusia selaku anggota masyarakat yang plural dalam interaksinya dengan insan yang lain tanpa membedakan asal usul dari mana dia berada”.¹¹

⁸ Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012, hlm 7.

⁹ Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press Jakarta, 1984, hlm, 133.

¹⁰ Soejono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo, Jakarta, 2013, hlm. 7.

¹¹ Mochtar Kusumaadmadja, dan Arief B.M. Sisharta, *Pengantar Ilmu Hukum: Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 49.

Bagir Manan menerjemahkan pengertian kepastian hukum dalam beberapa komponen. “Komponen yang dimaksud antara lain adalah:

- 1) Kepastian aturan hukum yang diterapkan.
- 2) Kepastian proses hukum, baik penegakan hukum maupun pelayanan hukum.
- 3) Kepastian kewenangan yaitu kepastian lingkungan jabatan atau pejabat yang berwenang menetapkan atau mengambil suatu kepastian hukum.
- 4) Kepastian waktu dalam setiap proses hukum, dan
- 5) Kepastian pelaksanaan, seperti kepastian eksekusi putusan hakim”.¹²

Bochsan Mustofa menjelaskan tentang kepastian hukum mempunyai 3 (tiga) arti yaitu: pertama, pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak. Kedua, pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan hukum administrasi negara. Ketiga, mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*eigenrechting*) dari pihak manapun juga tindakan pemerintah.

Kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri (*sicherheit des rechts selbts*). Menurut pendapat Satjipto Rahardjo disebutkan bahwa “Ada 4 hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹³

- 1) Bahwa hukum itu positif, artinya ia adalah perundang-undangan.
- 2) Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik, atau kesopanan. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaksaan disamping juga mudah dijalankan.
- 3) Hukum positif ini tidak boleh sering diubah-ubah”.

Menurut pendapat Ridwan Syahrani disebutkan bahwa “Kepastian hukum itu juga dikemukakan oleh Utrecht, yang mana

¹²Bagir Manan, *Kekuasaan Kehakiman di Indonesia dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004*, FH UII Press, Yogyakarta, 2007, hlm 20.

¹³ Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Jaga Ketertiban*, UKI Pers, Jakarta, 2006, hlm. 135-136.

kepastian hukum memandang dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum, membuat mengetahui perbuatan apa yang boleh dilakukan atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu”.¹⁴ Menurut pendapat Ahmad Ali disebutkan bahwa “Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata hanya untuk kepastian saja”.¹⁵

b. Teori Pertanggung Jawaban

Pendapat Andi Hamzah Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Menurut Andi Hamzah menyebutkan bahwa “Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya”.¹⁶ Menurut Soekidjo Notoatmojo disebutkan bahwa “Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan”.¹⁷ Menurut Titik Triwulan dan Shinta Febrian disebutkan bahwa “Selanjutnya menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut

¹⁴Ridwan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung 1999, hlm. 23.

¹⁵Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, 2002, hlm. 82.

¹⁶Andi Hamzah, *Kamus Hukum*, Ghalia Indonesia, 2005.

¹⁷Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm.

orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya”.¹⁸

Menurut hukum perdata dasar pertanggungjawaban dibagi menjadi dua macam, yaitu kesalahan dan risiko. Menurut Titik Triwulan dan Shinta Febrian disebutkan bahwa “Dengan demikian dikenal dengan pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability without based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan yang dikenal (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab risiko atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*)”.¹⁹Prinsip dasar pertanggung jawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia melakukan kesalahan karena merugikan orang lain. Sebaliknya prinsip tanggung jawab risiko adalah bahwa konsumen penggugat tidak diwajibkan lagi melainkan produsen tergugat langsung bertanggung jawab sebagai risiko usahanya.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori, yaitu:²⁰

- 1) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- 2) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan

¹⁸Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm 48.

¹⁹*Ibid.* hlm. 49.

²⁰Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 503.

pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

- 3) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

c. Teori Perjanjian

Dalam Buku ke-III KUHPerdara mengatur tentang Verbintenissenrecht, dimana tercakup pula istilah Overeenkomst.

Menurut Handri Raharjo disebutkan bahwa “Dikenal dari 3 terjemahan Verbentenis, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan Overeenkomst ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan”.²¹

Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUHPerdara, “perjanjian adalah satu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih”.

Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat yang sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, menetapkan 4 hal untuk dapat dikatakan sah suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri,
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian,
- c. Suatu hal tertentu,
- d. Ada suatu sebab yang halal.

²¹ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41.

Dalam proses pembentukan atau perjanjian adalah adanya perjumpaan kehendak, saling bertautnya masing-masing pernyataan kehendak sebagaimana disampaikan satu pihak kepada pihak lainnya secara timbal balik pada pihak lainnya, terbentuklah “kata sepakat” sehingga terjadilah perjanjian.

Perjanjian dapat dilakukan manusia ditengah-tengah sifat manusia sendiri yang hidup berkelompok dimana mereka masih membutuhkan orang lain dan membuat perjanjian menjadi salah satu jawabannya. Hukum perjanjian dapat disesuaikan dengan kegiatan masing-masing pihak, mereka dapat mengadakan ketentuan-ketentuan sendiri, yang tidak menyimpang dari ketentuan hukum perjanjian, mungkin juga melengkapi, menambah atau mengurangi ketentuan yang telah ada, hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang dianut oleh hukum perjanjian di Indonesia. Hal ini menunjukkan bahwa hukum perjanjian yang terdapat dalam buku ke III KUHPerdara mempunyai sifat terbuka dalam arti bahwa dalam hukum perjanjian memberikan kesempatan kepada para pihak atau setiap orang untuk mengadakan perjanjian apa saja, selama tidak bertentangan dengan undang-undang dan kesusilaan. Hal tersebut secara eksplisit ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya”.

Menurut Salim HS, disebutkan bahwa “Berdasarkan teori, didalam suatu hukum kontrak atau perjanjian terdapat 5 (lima) asas

yang dikenal menurut ilmu hukum perdata. Kelima asas itu adalah:²²

- 1) Asas kebebasan berkontrak,
- 2) Asas konsensualisme,
- 3) Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*),
- 4) Asas I'tikad baik,
- 5) Asas kepribadian (*personality*)”.

Menurut Abdulkadir Muhammad disebutkan bahwa “Secara garis besar Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengklasifikasikan jenis-jenis perjanjian adalah:²³

- 1) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak: Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebani hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan kepada pihak lainnya.
- 2) Perjanjian Percuma dan Perjanjian dengan Alas Hak Membebani Perjanjian percuma adalah perjanjian yang hanya memberikan keuntungan kepada satu pihak saja. Sedangkan perjanjian dengan alas hak yang membebani adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan kedua prestasi tersebut ada hubungannya menurut hukum.
- 3) Perjanjian Bernama dan tidak Bernama: Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri, yang terbatas, misalnya jual beli, sewa menyewa. Sedangkan perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
- 4) Perjanjian Kebendaan dan Perjanjian Obligatoir Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan dari perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir sendiri adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak.
- 5) Perjanjian Konsensual dan Perjanjian Real: Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang timbul karena ada perjanjian kehendak antara pihak-pihak. Sedangkan perjanjian real adalah perjanjian disamping adaperjanjian kehendak juga sekaligus harus ada penyerahan nyata atas barang yang diperjanjikan”.

b) Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual adalah kumpulan berbagai teori yang dihubungkan satu sama lain untuk dapat memberikan suatu gambaran atas

²²Salim HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, cetakan II, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm.3.

²³ Abdul Kadir Muhamad, *Hukum Perjanjian*, PT. Citra Aditya Abadi, Bandung, 2014, hlm 86.

suatu fenomena.²⁴ Kerangka konseptual sehubungan penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Penitipan

Penitipan menurut Pasal 1694 KUHPerdara, penitipan adalah “Penitipan barang terjadi bila orang menerima barang orang lain dengan janji untuk menyimpannya dan kemudian mengembalikannya dalam keadaan yang sama”.

b. Sertipikat

Sertipikat menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat digunakan sebagai bukti pemilikan atau suatu kejadian. Dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria, sertipikat tanah merupakan bukti otentik atas hak penguasaan atau bukti kepemilikan tanah.

c. Notaris

Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya. Menurut Pasal 1 angka 1 UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan

²⁴Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Jakarta, 2007.

lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

b. Akta

Menurut Sudikno Mertokusumo, “akta adalah surat berharga yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian”.²⁵ Dalam Pasal 1867 KUHPerdara, ada 2 jenis akta yaitu akta resmi (*otentik*) dan akta dibawah tangan (*onderhands*)

c. Perjanjian

Perjanjian menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Dalam Pasal 1313 KUHPerdara, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

d. Jual beli

Jual beli menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Dalam Pasal 1457 KUHPerdara, “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan

²⁵Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 110.

dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan”.

e. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan Akta Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB. PPJB adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB).

Dalam pembuatan PPJB harus mengikuti pedoman sesuai dengan yang telah ditetapkan dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli (Kepmenpera No. 09/1995) beserta lampirannya, yang secara garis besar berisikan:

- a) Pihak yang melakukan kesepakatan;
- b) Kewajiban bagi penjual
- c) Uraian obyek pengikatan jual beli;
- d) Kewajiban pembeli;
- e) Jaminan Penjual;
- f) Pemeliharaan bangunan;
- g) Penggunaan bangunan;
- h) Pengalihan hak;
- i) Pembatalan pengikatan;
- j) Penyelesaian Perselisihan

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto disebutkan bahwa “Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis, dan konsisten”.²⁶ Menurut Soerjono Soekanto disebutkan bahwa “Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu”.²⁷

Menurut Zainuddin Ali disebutkan bahwa “Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah, yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisisnya”²⁸.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersifat yuridis empiris yang menekankan pada kenyataan di lapangan dikaitkan dengan aspek hukum atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku kemudian di hubungkan dengan kenyataan atau fakta-fakta yang terdapat dalam masyarakat mengenai penitipan sertipikat tanah di kantor notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli.

2. Sifat Penelitian

²⁶Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia,2008), hlm 42.

²⁷*Ibid.*

²⁸*Ibid*, hlm 43.

Menurut Zainuddin Ali “Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang mendeskripsikan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian”.²⁹ Menurut Zainuddin Ali “Demikian juga hukum dalam pelaksanaannya didalam masyarakat yang berkenaan dengan objek penelitian”.³⁰ Dalam penelitian ini dilakukan dengan melihat norma-norma dan aturan hukum yang mengatur mengenai penitipan sertipikat tanah di kantor notaris dalam pembuatan akta pengikatan jual beli.

c) Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Data-data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah:

1) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh melalui penelitian langsung kelapangan (*Field Reseacrh*) untuk memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan hukum yang diteliti. Data primer juga dikenal dengan data lapangan untuk memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan yang di teliti. Pengumpulan data primer dilakukan di Kantor Ikatan Notaris Indonesia Kota Bukittinggan dan Majelis Pengawas Daerah Kota Bukittinggi dan beberapa Notaris lainnya.

2) Data Sekunder

Data yang sudah diolah bisa dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Data Sekunder meliputi :

²⁹Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm 106.

³⁰*Ibid.*

a) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat yang dalam hal ini berupa Peraturan Perundang-undangan. Dalam penelitian ini bahan yang menunjang adalah :

- (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)
- (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

- (4) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.
- (5) Kode Etik Notaris

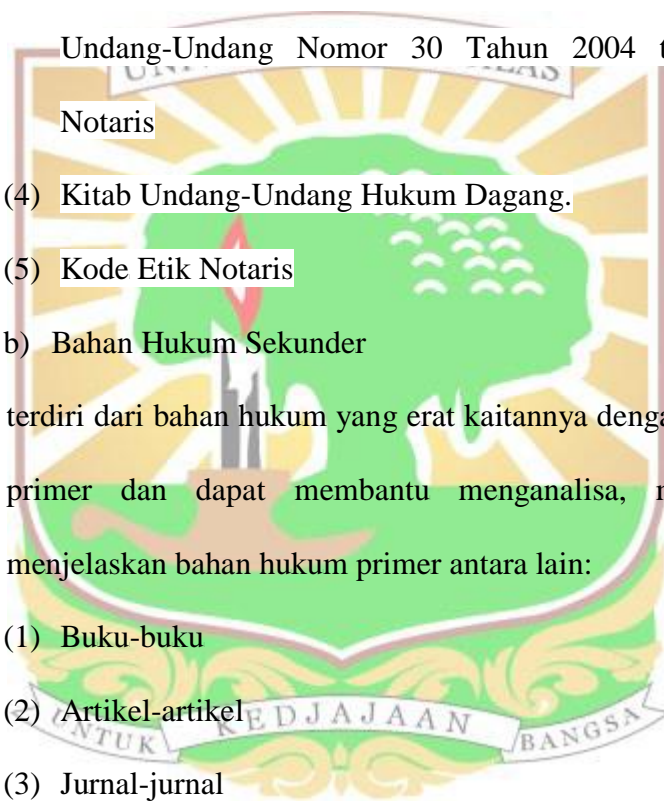
b) Bahan Hukum Sekunder

terdiri dari bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa, memahami dan menjelaskan bahan hukum primer antara lain:

- (1) Buku-buku
- (2) Artikel-artikel
- (3) Jurnal-jurnal

Baik data primer ataupun data sekunder tersebut diharapkan dapat memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.

c) Bahan hukum tersier



bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan primer dan bahan hukum sekunder.³¹ Dalam penelitian ini, bahan hukum tersier seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum dan *Ensiklopedia*


b. Sumber Data

1) Penelitian Lapangan (*Field Research*)

yakni penelitian dengan langsung menuju lapangan untuk mencari pemecahan masalah.

2) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

yakni penelitian yang dilakukan dengan mencari literatur yang ada seperti buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan peraturan lain yang terkait. Penelitian ini penulis lakukan di:

- 
- a) Perpustakaan pusat Universitas Andalas
 - b) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas
 - c) Literatur koleksi pribadi
 - d) Situs-situs Hukum dari Internet
- d) Teknik Pengumpulan Data
- a. Studi Dokumen

Menurut Bambang Sunggono disebutkan bahwa “dengan mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan masalah yang diteliti”.³²

b. Wawancara

³¹Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jarkarta, 2012, hlm 32.

³²Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajawali Pres, Jakarta, 2003, hlm. 118.

cara untuk memperoleh informasi dengan memberikan pertanyaan kepada responden sesuai dengan masalah yang diteliti. Menurut Bambang Sunggono disebutkan bahwa “Teknik wawancara ada dua macam yaitu dengan langsung mengajukan pertanyaan kepada responden yang didalamnya terdapat beberapa pertanyaan dan dijawab oleh informan atau responden secara tertulis”.³³ Wawancara dilakukan di Kantor Ikatan Notaris Indonesia Kota Bukittinggi dan Majelis Pengawas Daerah Kota Bukittinggi dan beberapa Notaris lainnya.

e) Teknik Pengolahan Data

a. Pengolahan Data

Setelah data dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap selanjutnya adalah mengolah dan menganalisis data yaitu dengan cara sebagai berikut:

1) *Editing* yaitu data yang diperoleh penulis akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.³⁴

2) Data yang telah diedit tersebut kemudian dilakukan *coding*. *Coding* yaitu pemilahan atau klarifikasi data-data yang sesuai dengan yang ditetapkan.³⁵ Proses ini diperoleh untuk mengetahui bahwa apakah data-data yang diperoleh sebelumnya sudah layak untuk ke proses berikutnya. Teknik *coding* adalah

³³*Ibid.* Hlm. 220.

³⁴*Ibid.*, hlm. 125.

³⁵*Ibid.*, hlm. 26.

proses untuk mengklarifikasi jawaban-jawaban menurut kriteria yang diterapkan.

f) Analisis Data

Setelah data primer dan data sekunder didapat, lalu data dianalisa menggunakan analisis kualitatif, yaitu dengan memperhatikan fakta-fakta yang ada dilapangan, kemudian dikelompokkan, dihubungkan dan dibandingkan dengan ketentuan yang berkaitan dengan Hukum Perdata.

Dalam melakukan analisa dalam penelitian ini tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, pandangan para pakar dan kenyataan yang ada di lapangan, lalu diuraikan dalam bentuk kalimat-kalimat.

