

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dewasa ini, profesi notaris kian populer dikalangan masyarakat. Keberadaan notaris semakin dibutuhkan dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Maka tidak jarang berbagai peraturan perundangan mewajibkan perbuatan hukum tertentu dibuat dalam akta otentik. Notaris dan produk aktanya dapat dimaknai sebagai upaya negara untuk menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat. Akta otentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna.¹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUNJ), 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.

Disamping itu, pentingnya peran notaris juga dapat dilihat dari kapasitasnya dalam memberikan *legal advice*, dan melakukan verifikasi terhadap sebuah perjanjian, apakah sebuah perjanjian telah dibuat sesuai dengan kaidah pembuatan perjanjian yang benar dan tidak merugikan salah satu pihak atau perjanjian tersebut dibuat dengan tidak memenuhi syarat. Sebaliknya apabila tugas dan wewenang yang diberikan oleh negara kepada notaris

¹ Hartanti Sulihandari dan Nisya Rifiani, *Prinsip - Prinsip Dasar Profesi Notaris*, Dunia Cerdas, Jakarta, 2013, hlm.

tidak dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan setepat-tepatnya, maka kekeliruan dan penyalahgunaan yang dilakukan oleh notaris dapat menimbulkan terganggunya kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat².

Profesi notaris telah lama dikenal di Indonesia, bahkan jauh sebelum Indonesia merdeka. Keberadaan notaris semakin populer di kalangan masyarakat dan semakin dibutuhkan dalam membuat suatu alat bukti tertulis yang bersifat otentik dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini negara, dimana negara telah memberikan kepercayaan kepada notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas Negara, khususnya dalam bidang hukum perdata.

Keberadaan notaris menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang netral dan berimbang sehingga melindungi kepentingan hukum masyarakat.³ Karena dibutuhkannya notaris oleh masyarakat tidak terlepas upaya masyarakat itu sendiri untuk mencari kepastian hukum apabila dikemudian hari hubungan perdata antara para pihak yang mempergunakan jasa notaris terjadi suatu permasalahan hukum yang bermuara pada pengadilan.

Untuk terwujudnya suatu harapan agar tercapainya keteraturan antar sesama manusia di dalam hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka, sangat dibutuhkan kehadiran Notaris dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis, yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum. Dengan dasar seperti ini, mereka yang diangkat sebagai notaris harus

² Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm. 7

³ Santia Dewi, R.M Fauwas Diradja, *Panduan Teori dan Praktik Notaries*, Buku Seru, Jakarta, 2011, hlm. 8

mempunyai semangat untuk melayani masyarakat. Oleh karena itu, notaris tidak berarti apa-apa jika masyarakat tidak membutuhkannya.⁴

Menurut Sudikno Mertokusumo, isi kaidah hukum ditujukan pada sikap lahir manusia. Kaedah hukum mengutamakan perbuatan lahiriah yaitu perbuatan yang tampak. Pada hakikatnya, kaidah hukum terdapat di dalam batin, bukan pada pikiran, dan yang paling utama, secara lahiriah tidak melanggar kaidah hukum. Orang tidak akan dihukum atau diberi sanksi hukum hanya karena apa yang dipikirkan atau apa yang terbersit dibatinnya. Artinya, tidak seorang pun dapat dihukum karena sesuatu yang dipikirkan atau terbersit dalam batinnya (*cogitationis poenam nemo patitur*).⁵

Berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat 1 UUJN, 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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta autentik yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) jenis yaitu akta yang dibuat oleh (*door*) notaris yang dinamakan akta *relaas* atau akta *pejabat (ambrelijke akten)* dan akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris atau yang dinamakan akta *partij (partij akten)*.⁶ Dalam akta *relaas*, notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara

⁴ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 32.

⁵ Wawan Muhwan Hariri, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2012, hlm. 32.

⁶ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 51.

langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak. Akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak. Notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak dihadapan notaris. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris.⁷

Dengan adanya kewenangan Notaris membuat akta otentik termasuk mengenai perjanjian, maka masyarakat atau para pihak yang membutuhkan jasa Notaris untuk membuat suatu perjanjian yang akan dituangkan ke dalam suatu akta otentik mau tidak mau para pihak harus berurusan dengan kantor Notaris, karna Notaris merupakan pejabat umum dibidang privat diberi kewenangan untuk itu.

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

⁷Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir tematik Terhadap Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm.39.

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Pengikatan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Subekti memberikan definisi perjanjian adalah “Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.”⁸

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁹

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

⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996, hlm. 1.

⁹ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.

tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰

Akta pengikatan jual beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Parameter untuk menentukan akta notaris sebagai akta otentik yaitu tanda tangan dari notaris yang bersangkutan baik yang ada pada Minuta dan Salinan akta, maupun bentuk dari akta tersebut, awal akta sampai akhir akta. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

Dengan bantuan Notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang

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

berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.¹¹

Ada kalanya timbul kasus di masyarakat yang menyangkut akta yang dibuat oleh Notaris, yang menimbulkan sengketa hukum karena ada pihak yang merasa dirugikan. Notaris dalam pembuatan akta haruslah sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada kenyataannya, banyak permasalahan yang terjadi dan sengketa hukum dari peralihan hak atas tanah yang dibebankan hak tanggungan, dalam ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf g Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, tidak melarang Pemberi Hak Tanggungan untuk mengalihkan/melepaskan obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari penerima Hak Tanggungan, karena pada prinsipnya Hak Tanggungan mengikuti obyeknya dalam tangan siapapun obyek tersebut berada (Asas Droit De Suite), akan tetapi pada praktiknya dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan lazimnya pasti melarang Pemberi Hak Tanggungan untuk mengalihkan/melepaskan obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis dari penerima Hak Tanggungan.

Notaris yang akan membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Atas Tanah yang obyeknya dibebankan Hak Tanggungan, harus terlebih dahulu melakukan verifikasi terhadap Obyek Hak Tanggungan tersebut kepada Penerima Hak Tanggungan, terutama Akta Pemberian Hak Tanggungannya, apakah terdapat janji yang harus mewajibkan Pemberi Hak Tanggungan harus mendapatkan persetujuan tertulis dari Penerima Hak Tanggungan apabila akan melakukan pengalihan/melepaskan obyek Hak Tanggungan. Hal ini sering terjadi dimana Notrais jarang melakukan verifikasi dengan langsung membuat Akta Pengikatan Jual Beli Atas Tanah yang dibebankan Hak Tanggungan, salah satunya Akta No. 22 yang dibuat oleh Notaris di Padang,

¹¹Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005, hlm. 5.

dimana pembeli tanah telah membayar lunas tanah yang dibebankan Hak Tanggungan tersebut tanpa melakukan verifikasi kepada Penerima Hak Tanggungan.

Problematikanya adalah Akta tersebut dapat menjadi batal demi hukum, karena bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan, serta apabila pihak-pihak penjual (Pemberi Hak Tanggungan) tidak menebus hutangnya dan melepaskan Hak Tanggungan, maka hal ini jelas melemahkan kedudukan pembeli tanah, karena jika tanah tersebut akan di eksekusi/dilelang oleh Pihak Pemegang Hak Tanggungan dapat saja dilakukan secara hukum sesuai dengan asas *droit de suite* (objek hak tanggungan mengikuti kemanapun benda itu berada).

Berdasarkan uraian di atas dan untuk mengakomodir kepentingan pembahasan permasalahan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam suatu karya ilmiah berbentuk proposal tesis dengan judul

“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG TERIKAT HAK TANGGUNGAN DI KOTA PADANG”

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan apa yang telah diutarakan pada latar belakang masalah tersebut di atas, dan untuk memberi ruang lingkup penelitian atau memberikan batasan terhadap permasalahan yang akan diteliti, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam karya ilmiah ini, yaitu:

1. Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang terikat hak tanggungan di kota Padang ?

2. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang terikat hak tanggungan di kota Padang ?
3. Bagaimana tanggung jawab Notaris apabila terjadi sengketa terkait dengan penyelesaian sengketa perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang terikat hak tanggungan di kota Padang ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan apa yang telah diuraikan pada latar belakang dan perumusan masalah maka dapatlah dikemukakan tujuan dari penelitian yang dilakukan, yaitu:

1. Untuk mengetahui bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang terikat hak tanggungan di kota Padang.
2. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang terikat hak tanggungan di kota Padang.
3. Untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Notaris apabila terjadi sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang terikat hak tanggungan di kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan nantinya, akan memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri, maupun bagi orang lain. Manfaat penelitian yang diharapkan akan dapat memenuhi dua sisi kepentingan baik teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu:

1. Manfaat teoritis

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, serta sebagai referensi atau

literatur bagi orang-orang yang ingin mengetahui tentang penyelesaian sengketa terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang terikat hak tanggungan dalam pengalihan hak atas tanah dibuat notaris di kota Padang.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi masyarakat secara umum apa jabatan notaris itu sebenarnya dan mengapa notaris itu ada serta kaitan notaris dengan aktanya. Untuk notaris dan para calon notaris dapat dijadikan bahan referensi maupun pertimbangan, bahwa jabatan notaris merupakan profesi yang riskan akan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu dibutuhkan ketelitian dan kecermatan dalam pembuatan akta otentik terutama yang berhubungan dengan cacat tersembunyi dalam syarat formil. Serta bagi penulis sendiri, untuk perkembangan kemajuan pengetahuan, dan sebagai sarana untuk menuangkan sebuah bentuk pemikiran tentang suatu tema dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan, terkait dengan judul diatas, penulis menemukan adanya penelitian sebelumnya yang terkit dengan judul penulis diatas yaitu :

1. Tesis yan ditulis oleh : LOLA WIRA AGUSNI, SH pada Program Studi Magister Kenotariatan Unversitas Andalas Tahun 2017 dengan judul “PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONSUMEN DI KOTA

PADANG”. Pembahasan yang dilakukan oleh penulis dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana proses pembuatan pengikatan jual beli tanah dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen di kota Padang?
 - b. Bagaimana pelaksanaan isi perjanjian serta penyelesaiannya jika para pihak melakukan wanprestasi terhadap pengikatan jual beli tanah dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dan konsumen di kota Padang ?
 - c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pengikatan jual beli tanah dibawah tangan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli antara pengembang dengan konsumen tanpa kredit pemilikan rumah di kota Padang ?
2. Tesis yang ditulis oleh : RENI YULIANTI, SH pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Andalas Tahun 2015 dengan judul PENYELESAIAN WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI / PPJB (Dalam Perkara Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PBR) Pembahasan yang dilakukan oleh Penulis dapat dirumuskan sebagai berikut:
- a. Bagaimana kedudukan pihak - pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli/PPJB (Dalam Perkara Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PBR)?
 - b. Bagaimana penyelesaian wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB (Dalam Perkara Nomor 98/Pdt.G/2013/PN.PBR) ?
3. Tesis yang ditulis oleh : RATI NURALIA, SH, Pada program Magister Kenotariatan Universitas Andalas, Tahun 2015 dengan judul: PEMBELIAN TANAH DAN

RUMAH BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA YANG OBYEKNYA TERIKAT HAK TANGGUNGAN PADA PERBANKAN DI KOTA PADANG, Pembahasan yang dilakukan oleh Penulis dapat dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah dan rumah yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang.?
- b. Apakah diperlukan adanya kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang.?
- c. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa yang obyeknya terikat hak tanggungan pada perbankan di Kota Padang.?

F. Kerangka Teoritis Dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukakan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji menggunakan teori-teori hukum. Konsep-konsep hukum, asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.¹²

¹² Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54.

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang. Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu bentuk konstruksi di alam ide imajinatif manusia tentang realitas-realitas yang ia jumpai dalam pengalaman hidupnya. Maka dapatlah dikatakan kalau teori adalah serangkaian bagian atau variabel, dengan maksud menjelaskan fenomena alamiah.

Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang di bahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi. Oleh karena itu orang dapat meletakkan fungsi dan kegunaan sebagai suatu pendoman untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah.

a. Teori Tanggung Jawab

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.¹³ Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala

¹³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm. 7.

sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.¹⁴

Menurut, Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa: “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;

¹⁴ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka)hlm.899.

3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan

kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a. *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderita.

Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.

b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.¹⁵

Fungsi teori pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu, penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku, yaitu tentang penyelesaian sengketa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat Notaris di kota Padang.

b. Teori Perlindungan Hukum

¹⁵ Koesnadi hardjosoemantri, *Hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1988, hlm. 334

Perlindungan hukum berasal dari kata perlindungan dan hukum, perlindungan berdasarkan pengertian dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yaitu, proses, cara, perbuatan melindungi. Hukum dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia mempunyai definisi :

1. Peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah.
2. Undang-undang, peraturan-peraturan dan aturan-aturan lainnya untuk mengatur pergaulan hidup masyarakat.
3. Patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa (alam) yang tertentu.
4. Keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan) atau vonis.¹⁶

Hukum bertujuan untuk memberikan perlindungan kepentingan manusia agar aman, adil dan sejahtera dalam melangsungkan kehidupannya. Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang bentuk atau tujuan perlindungan subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Menurut Fitz Gerald, menjelaskan teori perlindungan hukum salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan dilain pihak. Kepentingan hukum adalah mengususi hak dan

¹⁶ <http://kbbi.web.id/perlindungan>, diakses Rabu Tanggal 28 Maret 2018 Pukul 20.00 WIB

kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Menurut Fitzgerald sebagaimana dikutip Satjipto Raharjo awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum ini bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Aliran ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato), dan Zeno (pendiri aliran Stoic). Menurut aliran hukum alam menyebutkan bahwa hukum itu bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini memandang bahwa hukum dan moral adalah cerminan dan aturan secara internal dan eksternal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.¹⁷

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

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

¹⁷Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 53.

antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.¹⁸

Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.¹⁹

Perlindungan hukum memberikan gambaran dari fungsi hukum, yaitu suatu komnsep hukum yang memberikan keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian. Disini hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat juga terjadi pelanggaran hukum. Pelanggaran terjadi ketika subjek hukum tertentu tidak menjalankan kewajiban yang seharusnya dijalankannya, atau karena melanggar hak-hak subjek hukum lain, subjek hukum yang dilanggar hak-hak nya harus mendapat perlindungan hukum.

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :

a) Perlindungan Hukum Preventif

¹⁸*Ibid*, hlm. 54.

¹⁹*Ibid*, hlm. 55.

Merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, mencegah terjadinya sengketa.

b) Perlindungan Hukum Represif

Merupakan perlindungan yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya.

c. **Teori Kewenangan**

Teori kewenangan (authority theory) merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kekuasaan dari organ pemerintah maupun perlengkapan negara lainnya untuk melakukan kewenangannya, baik dalam lapangan hukum publik maupun privat.²⁰

Notaris merupakan salah satu pejabat Negara yang kedudukannya sangat dibutuhkan dimasa sekarang ini. Dimasa modern ini, masyarakat tidak lagi mengenal perjanjian yang berdasarkan atas kepercayaan satu sama lain seperti yang mereka kenal dulu. Setiap perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat pasti akan mengarah pada notaris sebagai sarana keabsahan perjanjian yang mereka lakukan. Karena itulah kedudukan notaris menjadi sangat penting dimasa sekarang ini. Seperti pejabat Negara lain notaris juga memiliki kewenangan kewenangan tersendiri yang tidak dimiliki oleh pejabat Negara yang lainnya. Selain kewenangannya, notaris juga memiliki kewajiban dan tanggung jawab

²⁰ Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, [RajaGrafindo Persada](#), jakata, 2013 hlm. 40.

yang harus mereka patuhi dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Hal tersebut diatur dalam Pasal 15, 16 dan 65 Undang-undang Nomor : 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris.

Dalam pelaksanaan wewenang jika misalnya ada seorang pejabat yang melakukan suatu tindakan diluar atau melebihi kewenangannya, maka perbuatannya itu akan dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum. Demikian juga dengan notaris para notaris wajib untuk mematuhi sampai dimana batas kewenangannya. Selain wewenang yang mereka miliki notaris juga memiliki kewajiban yang harus mereka penuhi dalam pelaksanaan tugas jabatannya serta larangan yang tidak boleh dilakukan yang apa bila ketiga hal ini dilanggar maka notaris yang bersangkutan akan memperoleh sanksi sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam UUJN.

Notaris adalah pejabat umum yang mempunyai wewenang berdasarkan Undang-Undang untuk membuat akta otentik dalam melayani masyarakat yang ingin menyatakan hak dan kewajibannya ke dalam akta otentik sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Jabatan notaris merupakan jabatan yang lahir atas dasar aturan hukum dan terikat dengan hukum perdata yang memberikan kewenangan membuat akta otentik untuk melayani masyarakat. Jabatan seperti ini harus berkesinambungan, artinya siapa yang menjalankan jabatan notaris dan berhalangan untuk menjalankan jabatan tersebut wajib memberikan kewenangannya kepada orang lain sebagai perwujudan menjaga kesinambungan jabatan notaris untuk melayani masyarakat.

Penjelasan tentang konsep wewenang, dapat juga ditelaah melalui sumber

wewenang dan konsep pembenaran tindakan kewenangan pemerintahan, wewenang tersebut meliputi atribusi, delegasi dan mandat. Indroharto mengemukakan, bahwa wewenang diperoleh secara Atribusi, delegasi dan mandat, masing-masing dijelaskan bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Kemudian, disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru. Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh suatu kewenangan pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang. Pada Mandat tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari badan atau jabatan tata usaha negara yang satu kepada yang lain.²¹

Menurut konsep teori kewenangan Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa setiap tindakan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat. Kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh undang-undang, kewenangan delegasi adalah kewenangan yang berasal dari adanya pelimpahan kewenangan secara atributif sedangkan mandat tidak terjadi suatu pelimpahan kewenangan.²² Kewenangan notaris dalam hal menjalankan tugas jabatannya sebagai pejabat umum

²¹Indroharto, *Usaha memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Cet. I, Pustaka Harapan, Jakarta, 1993, hlm. 90.

²² Philipus M. Hadjon, *Penataan Hukum Administrasi, Tentang Wewenang*, Fakultas Hukum, Unair, 1997, hlm.2.

merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang secara normatif diatur di dalam UUJN. Wewenang seorang notaris juga bersifat mandiri dan otonom, sebagai pejabat publik yang diangkat oleh negara, seorang notaris dapat menjalankan fungsinya kapan saja, tanpa harus memperoleh persetujuan dari pemerintah pusat, notaris bebas menjalankan fungsi dan wewenangnya selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

Meskipun notaris sebagai pejabat umum, namun notaris bukan pegawai negeri sipil yang tunduk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara (UU ASN), karena antara pemerintah dengan notaris tidak ada hubungan kedinasan, dan notaris tidak digaji dari anggaran pemerintah, namun demikian notaris juga bukan pegawai swasta biasa karena notaris harus tunduk kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Notaris dalam menjalankan tugasnya diwajibkan terlebih dahulu untuk melaksanakan sumpah jabatan, hal ini bertujuan agar dalam melaksanakan tugasnya, notaris senantiasa menjunjung tinggi martabat jabatan notaris. Artinya notaris dalam menjalankan tugasnya wajib menjunjung tinggi martabat jabatannya, yaitu notaris tidak boleh bertindak sebagai swasta, karena martabat yang dijunjungnya itu menyangkut kewibawaan pemerintah disamping juga martabat secara pribadi, yaitu moral notaris itu sendiri dalam kehidupan pribadinya.

2. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan antara konsep-konsep hukum yang ingin atau akan diteliti. Suatu konsep bukan merupakan suatu gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala ini dinamakan

dengan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dari fakta tersebut. Di dalam penelitian ini penulis memaparkan beberapa konsep, yaitu:

a. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini (pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

b. Akta

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

c. Hak atas tanah

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

hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan.

d. Perjanjian jual beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibentuk karena pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebendaan dan pihak yang lain bersedia untuk membayar harga yang diperjanjikan (Pasal 1457 KUHPdata).

Obyek dari perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjualbelikan, perjanjian jual beli telah sah mengikat apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPdata)

e. Hak tanggungan

Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

f. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan metode ilmiah merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang disebut ilmu.²³ Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa inggris yaitu “*research*” yang berasal dari kata “*re*” (kembali) dan to “*search*”(mencari). Apabila digabung berarti mencari

²³Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm. 44.

kembali.²⁴ Jadi metode penelitian adalah sebagai suatu aktifitas yang mengandung prosedur tertentu berupa serangkaian cara atau langkah yang disusun secara terarah, sistematis dan teratur.²⁵

Van Peursen menerjemahkan pengertian metode secara harfiah, “mula-mula metode diartikan sebagai suatu jalan yang harus ditempuh menjadi penyelidikan atau penelitian berlangsung menurut suatu rencana tertentu.”²⁶ Metode penelitian merupakan hal yang paling penting dalam kegiatan penelitian, untuk mendapatkan data kemudian menyusun, mengolah dan menganalisisnya. Dalam penelitian ini metode yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Berdasarkan pada masalah yang diajukan, maka penulis di dalam penulisan hukum ini menggunakan jenis penelitian dalam bentuk penulisan hukum yang bersifat yuridis empiris, yaitu mendekati masalah dari peraturan perundang-undangan yang berlaku dan penerapannya dalam kenyataan yang terjadi dalam masyarakat, melihat seperti apa penerapan dilapangan dan masyarakat, data yang diteliti awalnya data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, yaitu penelitian terhadap para pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat”.²⁷

²⁴*Ibid.*, hlm. 27.

²⁵Bahder John Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 3.

²⁶Johny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Publishing, Malang, 2005, hlm. 26.

²⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Jakarta, 1986, hlm. 52.

2. Sifat Penelitian

Dilihat dari sudut sifatnya menurut Amirudin dan Zainal Asikin, penelitian ini dibedakan menjadi tiga jenis yaitu

- a) Penelitian yang bersifat *eksploratif* (penjajakan atau penjelajahan), yang umumnya dilakukan terhadap pengetahuan yang masih baru, belum banyak ditemukan informasi mengenai masalah yang diteliti, atau bahkan belum ada sama sekali, seperti belum adanya teori atau norma-norma. Kalaupun ada namun hal itu masih relatif sedikit. Oleh karena itu dalam penelitian ini tidak menggunakan hipotesis.
- b) Penelitian yang bersifat *deskriptif*, yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat. Dalam penelitian ini teori-teori, ketentuan peraturan, norma-norma hukum, karya tulis yang dimuat, baik dalam literatur maupun jurnal, doktrin serta laporan penelitian terdahulu sudah mulai ada, bahkan jumlahnya cukup memadai. Sehingga dalam penelitian ini hipotesis tidak mutlak harus diperlukan, atau dengan kata lain hipotesis boleh ada boleh juga tidak.
- c) Penelitian yang bersifat *eksplanatif* (menerangkan) bertujuan menguji hipotesis-hipotesis tentang ada tidaknya hubungan sebab akibat antara berbagai variable yang diteliti. Penelitian ini baru dapat dilakukan apabila informasi-informasi tentang masalah yang diteliti sudah cukup banyak, yaitu adanya beberapa teori tertentu dan telah ada berbagai penelitian empiris yang menguji

berbagai hipotesis tertentu. Oleh karena itu disini hipotesis mutlak harus ada.

.²⁸

Berkenaan dengan jenis penelitian di atas, maka penelitian tesis ini bersifat *deskriptif*, karena ingin menggambarkan kenyataan yang terjadi. Penelitian *deskriptif* merupakan penelitian yang bertujuan melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu pada saat tertentu dan untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.²⁹

3. Jenis dan Sumber Data

- a. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung di lapangan melalui wawancara dengan responden yaitu notaris di Kota Padang.
- b. Data sekunder yaitu data yang terdiri dari bahan-bahan hukum seperti:
 - 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi, diantaranya:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
 - 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer antara lain:

²⁸Amirudin dan Zainal Askin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 25.

²⁹Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 8.

- a) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah;
 - b) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan para pakar;
 - c) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara mengunjungi perpustakaan guna mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan masalah yang diteliti, yakni dilakukan dengan studi dokumen. Studi dokumen meliputi studi bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Studi dokumen adalah suatu teknik pengumpulan data dengan mencari landasan teoritis dari permasalahan yang diteliti dengan mempelajari dokumen-dokumen dan data yang berkaitan dengan objek yang akan diteliti.
2. Wawancara; yaitu peran antara pribadi bertatap muka (*face to face*), ketika pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian kepada

responden. Wawancara ini dilakukan dengan teknik semi terstruktur yaitu dengan membuat daftar pertanyaan tetapi dalam pelaksanaan wawancara boleh menambah atau mengembangkan pertanyaan dengan fokus pada masalah yang diteliti.

5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

Dalam tesis ini pengolahan data yang diperoleh setelah penelitian dilakukan dengan cara *editing* dan *coding*. *Editing* merupakan proses penelitian kembali terhadap catatan-catatan, berkas-berkas, informasi yang dikumpulkan oleh para pencari data yang diharapkan untuk dapat meningkatkan mutu kehandalan (reliabilitas) data yang hendak dianalisis. *Coding*, setelah melakukan pengeditan, akan diberikan tanda-tanda tertentu atau kode-kode tertentu untuk menentukan data yang relevan atau betul-betul dibutuhkan.

Analisis data yang akan digunakan kualitatif yaitu uraian terhadap data dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli kemudian dipaparkan dengan kalimat yang sebelumnya telah dianalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

