

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah hal yang penting dalam kehidupan bangsa Indonesia, karena sebagai sebuah Negara Agraris (Negara Pertanian), keberadaan tanah adalah suatu keharusan, dikarenakan sebagian besar rakyat Indonesia hidup dari ekonomi yang bercorak agraris atau pertanian. Mengingat pentingnya keberadaan tanah, tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Untuk mengatur tentang pemanfaatan tanah atau lahan agar tidak menimbulkan sengketa dalam masyarakat, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

Tujuan dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang masalah pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di Indonesia berlaku dua sistem hukum dalam masalah pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan atas hukum adat dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan berlakunya Undang-Undang No. 05 Tahun

1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka dualisme aturan hukum yang terdapat dalam hukum tanah sebelumnya hapus. Hukum agraria yang terdapat dalam Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria merupakan hukum pertanahan nasional yang tujuannya adalah :<sup>1</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Selain untuk perumahan, tanah sekarang ini juga dibutuhkan untuk tempat usaha. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, di samping terbatasnya ketersediaan lahan/tanah yang ada, karena tanah yang tersedia dari waktu ke waktu tidak pernah bertambah, membuat kebutuhan akan lahan/tanah juga menjadi semakin tinggi. Untuk mendapatkan tanah sekarang ini juga bukanlah hal yang mudah ditengah tingginya kebutuhan akan tanah, terutama untuk wilayah perkotaan.

Salah satu cara yang dapat digunakan untuk mendapatkan tanah sekarang ini adalah dengan jual beli tanah. Dalam masyarakat kita jual beli

---

<sup>1</sup> *Penjelasan Undang-Undang No 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 2002, h. 27.

bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.

Jual beli yang dahulu dikenal dengan asas riil terjadi jika sudah terjadi levering atau penyerahan barang. Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>2</sup>

Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian telah ada sejak kata sepakat. Sebuah perjanjian untuk pelepasan hak atas tanah harus memenuhi kriteria terang dan tunai, sebagaimana ketentuan hukum adat yang diakomodir dalam Pasal 5 Undang-Undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Terang itu berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah

---

<sup>2</sup>. Hilman Hadikusuma, 1993, *Hukum Waris Adat*, Cipta Aditya Bhakti, Bandung, h. 34.

hak milik beralih ketika jual beli tanah tersebut dilakukan dan jual beli pada saat itu juga.

Untuk jual beli tanah yang belum memenuhi persyaratan terang dan tunai, maka instrument hukum yang digunakan adalah Perjanjian Jual Beli (PJB) yang dilakukan dihadapan Notaris. Perjanjian Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan Notaris merupakan kesepakatan para pihak berdasarkan Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa “syarat sahnya suatu perjanjian adalah :<sup>3</sup>

1. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Maksud dari kata sepakat adalah, kedua belah pihak yang membuat perjanjian setuju mengenai hal-hal yang pokok dalam kontrak.

2. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Asas cakap melakukan perbuatan hukum, adalah setiap orang yang sudah dewasa dan sehat pikirannya. Ketentuan sudah dewasa, ada beberapa pendapat, menurut KUHPerdata, dewasa adalah 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi wanita.

3. Adanya Obyek.

Sesuatu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas.

---

<sup>3</sup>. Salim H.S,2003 , *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 10-11.

#### 4. Adanya kausa yang halal

Pasal 1335 KUHPerdara, suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Perjanjian Jual Beli (PJB) merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli dalam bertransaksi, dan harus ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB, karena PJB belum mengalihkan hak secara hukum. Terkadang persyaratan untuk membuat Akta Jual Beli belum dapat terpenuhi karena berbagai sebab yaitu tanah yang dibeli belum mempunyai sertifikat sehingga masih dalam proses pengurusan atau obyek jual beli belum dapat terbayar lunas oleh pembeli, untuk mengatasi hal tersebut dapat dibuat Perjanjian Jual Beli (PJB). PJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Pada umumnya Perjanjian Jual Beli dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dan akta otentik dimana dalam prakteknya pembuatan Perjanjian Jual Beli biasanya dibuat dalam bentuk akta otentik karena akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang paling sempurna terhadap hak-hak atas tanah. Otentisitas dari akta tersebut menjadikan Notaris sebagai Pejabat Umum sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik seperti yang dimaksud Pasal 1868 KUH Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Menurut ketentuan pasal ini, sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut;
- c. Dibuat di wilayah notaris berwenang.<sup>4</sup>

Kewenangan Notaris dalam membuat akta otentik termuat dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 02 Tahun 2014 yang menyatakan “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 dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang. Notaris dalam menjalankan jabatannya selain dijelaskan di Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam Al Quran juga telah dijelaskan tentang pentingnya mencatatkan suatu perjanjian atau bermuamalah sebagaimana firman Allah dalam surah Al-Baqarah ayat 282.

Pengertian Notaris dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 02 Tahun 2014 adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>4</sup>. Subekti. 2004, *Hukum Perjanjian*, intermasa , Jakarta, h.35-36

Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.<sup>5</sup> Dengan demikian Notaris adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Pemerintah untuk membantumasyarakat umum dalam hal membuat perjanjian-perjanjian yang ada atau timbul dalam masyarakat. Perlunya perjanjian-perjanjian tertulis ini dibuat dihadapan seorang Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Perjanjian-perjanjian tertulis yang dibuat dihadapan Notaris disebut akta. Tujuannya adalah agar supaya akta tersebut dapat digunakan sebagai bukti yang kuat jika suatu saat terjadi perselisihan antara para pihak atau ada gugatan dari pihak lain.<sup>6</sup>

Dalam prakteknya sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh klien kepada Notaris untuk membuat akta biasanya dalam bentuk sertifikat Hak Milik dan sertifikat Hak Guna Bangunan karena sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sering dilakukan masyarakat untuk peralihan hak. Disini penulis lebih meneliti tentang Perjanjian Jual beli mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan merupakan salah satu contoh hak atas tanah dari hak primer, disamping Hak Pakai dan Hak Guna Usaha, yang mempunyai jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun dimana proses peralihan haknya memerlukan peran fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta otentik.

---

<sup>5</sup>. Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014, *tentang Undang-Undang Jabatan Notaris*, Pasal 1 ayat 1.

<sup>6</sup>. Herlien, Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, , h. 26

Tanah dengan status Hak Guna Bangunan memiliki jangka waktu tertentu dan apabila jangka waktunya telah habis maka tanah tersebut tidak dapat dialihkan oleh pemiliknya karena status tanahnya demi hukum telah menjadi tanah Negara berdasarkan Pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 tahun 1960 yaitu Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir. Tanah yang berstatus tanah Negara tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan oleh pemegang hak yang lama kepada pihak lain.<sup>7</sup>

Dalam kondisi seperti ini Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya diwajibkan berhati-hati dan teliti dalam membuat akta supaya akta yang dibuatnya tidak catat hukum karena akta yang dibuat oleh Notaris harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat umum dan juga supaya tidak merugikan orang lain. Seiring dengan itu sebagai pejabat umum Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku yaitu meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak atau penghadap wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan sebagaimana penerapan Pasal 16 Ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 02 Tahun 2014, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama dan penuh kehati-hatian.

Namun pada kenyataannya di masyarakat masih ada saja Notaris yang lalai dalam memeriksa jangka waktu sertifikat Hak Guna Bangunan yang

---

<sup>7</sup>. Adrian Sutedi, 2006, *Kekuatan Hukum Berlakunya Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah*, Cipta Jaya, Jakarta, h. 41



akan dialihkan kepada calon pembeli atau pihak kedua yang mengakibatkan calon pembeli atau pihak kedua menderita kerugian karena tidak memperoleh tanah dan bangunan yang telah dibelinya kepada penjual. Akibat kelalaian Notaris tersebut telah merugikan salah satu pihak karena akta notaris yang diharapkan dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum agar tanah dan bangunan dapat diperoleh secara sah oleh calon pembeli, akan tetapi akta tersebut ternyata mengandung cacat yuridis, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum selanjutnya yaitu baliknama ke atas nama calon pembeli.

Berdasarkan uraian Latar Belakang Masalah diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti tentang **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP KELALAIAN DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN JUAL BELI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG TELAH BERAKHIR MASA BERLAKUNYA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 05 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan Latar Belakang masalah diatas, maka peneliti merumuskan beberapa rumusan masalah yang berkaitan dengan judul tesis akan diteliti oleh peneliti. Adapun rumusan masalah tersebut adalah:

- 1) Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap kelalaian dalam pembuatan akta perjanjian jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah

berakhir masa berlakunya berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

- 2) Apa perbuatan hukum yang dilakukan Notaris yang lalai agar akta perjanjian jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dapat menjamin rasa aman bagi para pihak berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria?

### **C. Tujuan Penelitian**

Setelah mengetahui rumusan masalah tersebut, maka yang menjadi tujuan dari penelitian tesis ini adalah ;

- 1) Untuk menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap kelalaian dalam pembuatan akta perjanjian jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Untuk menganalisis perbuatan hukum yang dilakukan Notaris yang lalai agar akta perjanjian jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dapat menjamin rasa aman bagi para pihak berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### **D. Kerangka Pemikiran**

Pada umumnya Perjanjian Jual Beli dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dan akta otentik dimana dalam prakteknya pembuatan Perjanjian Jual Beli biasanya dibuat dalam bentuk akta otentik karena akta otentik memiliki

kekuatan pembuktian yang paling sempurna terhadap hak-hak atas tanah. Otentisitas dari akta tersebut menjadikan Notaris sebagai pejabat Umum sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik seperti yang dimaksud Pasal 1868 KUH Perdata, yang dimaksud dengan akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Menurut ketentuan pasal ini, sebuah akta dapat dikatakan otentik apabila telah memenuhi unsur-unsur sebagai berikut, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- b. Dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud pembuatan akta tersebut;
- c. Dibuat di wilayah notaris berwenang.

Dalam prakteknya sertifikat hak atas tanah yang diberikan oleh klien kepada Notaris biasanya sertifikat Hak Milik dan sertifikat Hak Guna Bangunan. Disini penulis lebih meneliti tentang Perjanjian Jual beli mengenai Hak Guna Bangunan. Hak Guna Bangunan merupakan salah satu contoh hak atas tanah dari hak primer, disamping Hak Pakai dan Hak Guna Usaha, yang mempunyai jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang hingga 20 tahun dimana proses peralihan haknya memerlukan peran fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta otentik.

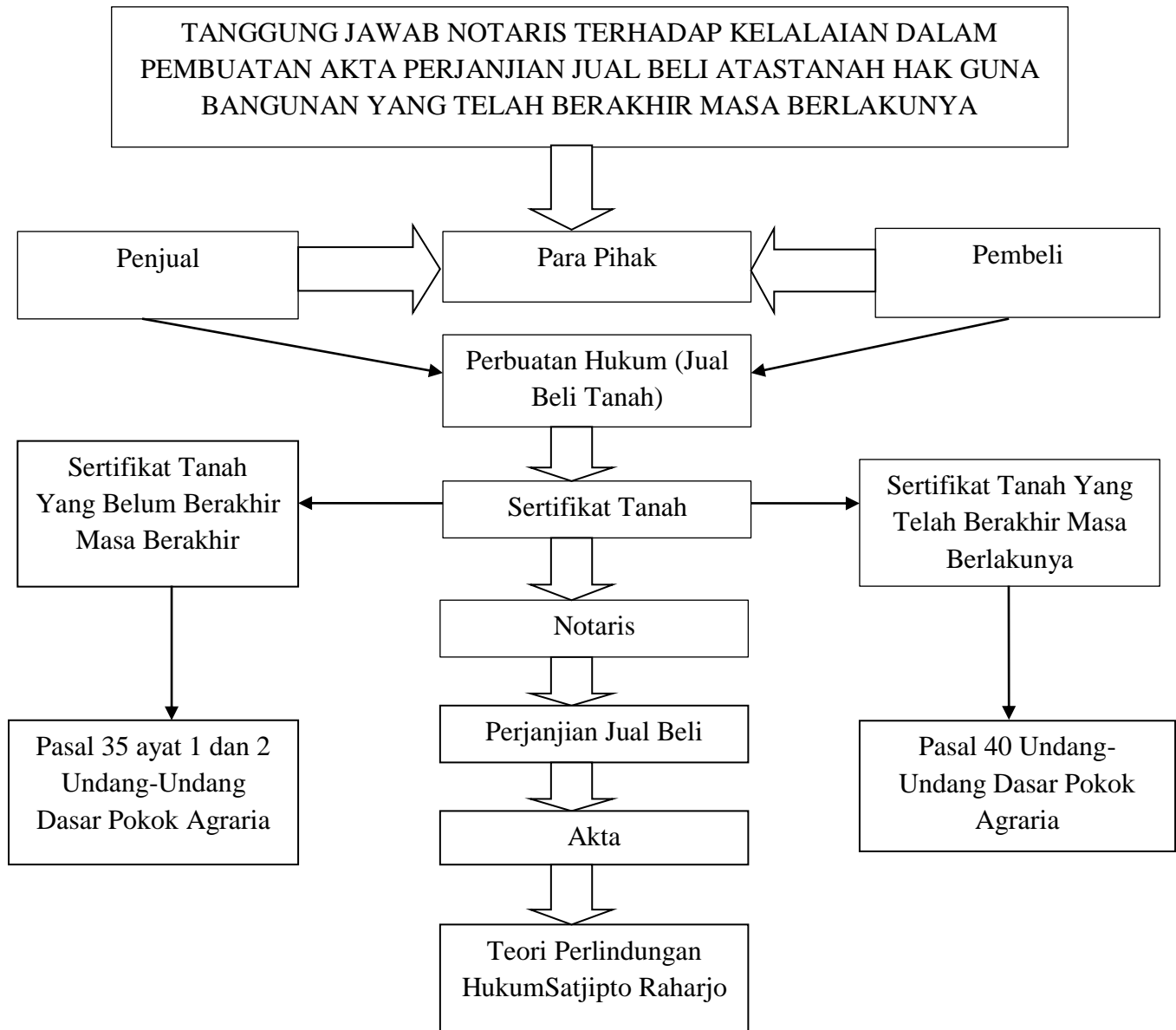
Tanah dengan status HGB apabila jangka waktunya telah habis maka tanah tersebut tidak dapat dialihkan oleh pemiliknya karena statusnya demi

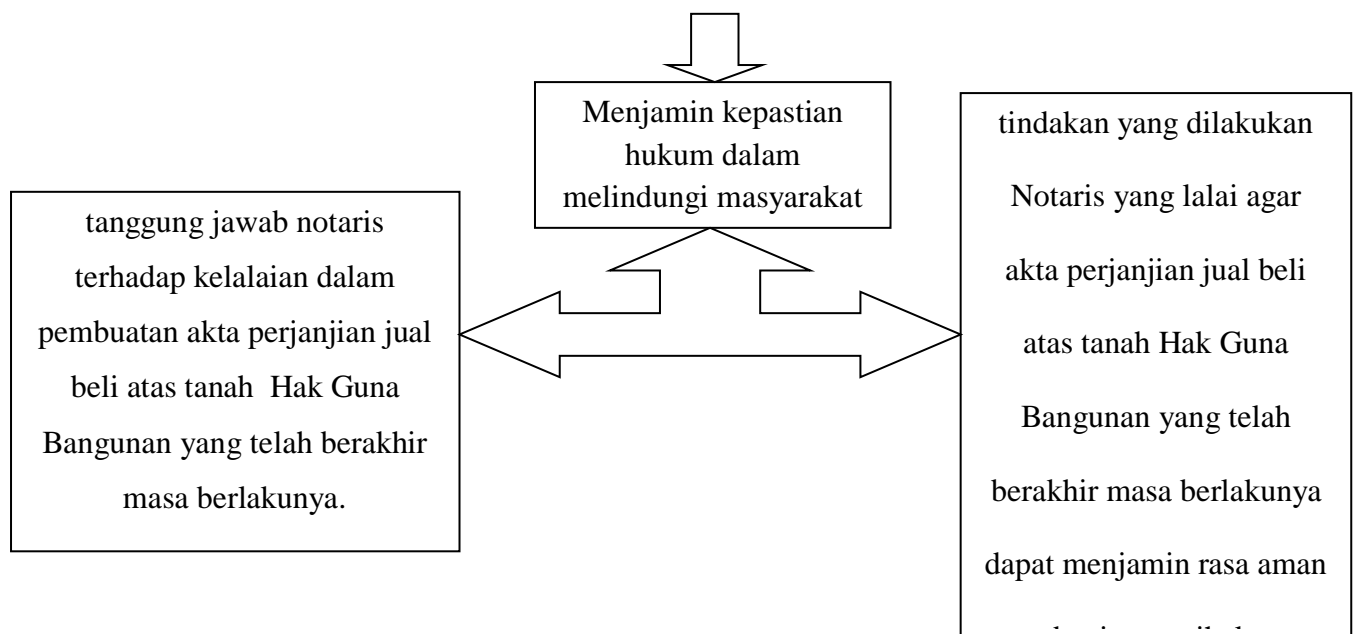
hukum telah menjadi tanah Negara berdasarkan pasal 40 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 tahun 1960 yaitu Hak Guna Bangunan hapus karena jangka waktunya berakhir. Tanah yang berstatus tanah Negara tidak dapat dialihkan atau diperjualbelikan oleh pemegang hak yang lama kepada pihak lain.

Dalam kondisi seperti ini Notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya diwajibkan hati-hati dan teliti dalam membuat akta supaya akta yang dibuatnya tidak cacat hukum karena harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat umum dan juga supaya tidak merugikan orang lain. Seiring dengan itu sebagai pejabat umum, Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak/penghadap wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Prinsip kehati-hatian sangat diperlukan sebagaimana penerapan Pasal 16 Ayat (1) huruf a UUJN, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama dan penuh kehati-hatian.

Namun pada kenyataannya di masyarakat masih ada saja Notaris yang lalai dalam memeriksa jangka waktu sertifikat Hak Guna Bangunan yang akan dialihkan kepada calon pembeli atau pihak kedua yang mengakibatkan calon pembeli atau pihak kedua menderita kerugian karena tidak memperoleh tanah dan bangunan yang telah dibelinya dari penjual. Akibat kelalaian Notaris tersebut telah merugikan salah satu pihak karena akta notaris yang

diharapkan dapat memberikan kepastian hukum agar tanah dan bangunan dapat diperoleh calon pembeli, tetapi akta tersebut ternyata mengandung cacat yuridis, sehingga tidak dapat dijadikan sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum selanjutnya yaitu baliknama ke atas nama calon pembeli.





## 1) Kerangka Konseptual

### a. Kewenangan Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris memiliki tugas sebagai pejabat umum dan memiliki wewenang untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya yang diatur oleh UUJN. Mengenai kewenangan notaris dapat dijumpai pada Pasal 15 ayat (1) UUJN. Pada ketentuan tersebut disebutkan Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selanjutnya dapat dilihat

kewenangan Notaris selain membuat akta autentik yaitu menurut Pasal 15 ayat (2) UUJN, Notaris juga memiliki wewenang untuk :<sup>8</sup>

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

Sedangkan Pasal 15 ayat (3) menyatakan bahwa selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dengan perkataan lain, wewenang Notaris bersifat umum sedang wewenang para pejabat lainnya adalah pengecualian. Itulah sebabnya bahwa apabila di dalam peraturan perundang-undangan untuk suatu perbuatan hukum diharuskan adanya akta autentik, maka hal itu hanya dapat dilakukan dengan suatu akta notaris, terkecuali

---

<sup>8</sup>. G. H. S. Lumban Tobing, 1992, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, h. 31.

peraturan perundang-undangan ada yang menyatakan dengan tegas, atau sebagian yang satu-satunya berwenang untuk itu. Dalam hal demikian berlaku asas *lex specialis derogate legi generali* yakni Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta disimpangi oleh adanya pejabat lain yang berwenang untuk membuat akta pengecualian ini dengan didasarkan pada peraturan perundang-undangan (khusus) lainnya.<sup>9</sup>

#### **b. Pengertian Perjanjian Jual Beli**

Pengertian Perjanjian Jual Beli (PJB) mengacu pada Asas kebebasan berkontrak yang tersirat dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata memberikan kebebasan pada setiap orang untuk mengadakan suatu perjanjian apa saja, baik mengenai bentuk, isi, nama dan kepada siapa saja perjanjian itu ditujukan. Perjanjian Jual Beli (PJB) merupakan salah satu wujud kebebasan berkontrak yang diberikan dan terjadi di tengah-tengah kehidupan masyarakat. Pemahaman tentang pengertian perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan terlebih dahulu memisahkan kata perjanjian dan pengikatan jual beli. Menurut R.Subekti perjanjian dimaknai sebagai “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya, dimana para pihak dalam perjanjian itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.” Sedangkan pengikatan jual beli dipahami sebagai “suatu perjanjian antar pihak penjual dan pihak

---

<sup>9</sup>. Tan Thong Kie, 2007, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris, Buku I*, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, h. 159.



pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli, karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat melakukan jual beli.”<sup>10</sup>

Dari pendapat tersebut maka dapat diketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dimaksudkan sebagai suatu perbuatan para pihak yang saling mengikatkan diri atau berjanji akan melakukan suatu perjanjian jual beli. Pada umumnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak dilakukan.

PJB berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama atau tujuan akhir para pihak yaitu untuk melakukan peralihan hak melalui perjanjian jual beli. PJB berakhir apabila para pihak telah melakukan perjanjian jual beli.

**c. Hak Guna Bangunan Menurut Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Dasar Pokok Agraria.**

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya

---

<sup>10</sup>. Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 2001, h. 43.

sendiri, yang dapat berupa tanah Negara, tanah hak pengelolaan, tanah hak milik orang lain dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun. Setelah berakhir jangka waktu dan perpanjangannya dapat diberikan pembaharuan baru Hak Guna Bangunan di atas tanah yang sama. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Hak Guna Bangunan terjadi karena penetapan Pemerintah Hak Guna Bangunan setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain, harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran dimaksud merupakan pembuktian yang kuat. Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.<sup>11</sup>

#### **d. Akta Notaris sebagai Akta Otentik**

Akta otentik selalu dianggap benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya dimuka pengadilan. Pembuktian diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata. Berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata tersebut, alat bukti yang sah atau yang diakui oleh hukum terdiri dari:<sup>12</sup>

a. Bukti tulisan;

---

<sup>11</sup>. Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Cet. 15*, Djambatan Jakarta, h. 34.

<sup>12</sup>. Sudikno Mertokusumo, 2009, *Hukum Acara Perdata Indonesia, edisi ke-8, cetakan pertama*, Liberty, Yogyakarta, , h. 51.

- b. Bukti dengan saksi-saksi;
- c. Persangkaan-persangkaan;
- d. Pengakuan;
- e. Sumpah.

Alat bukti tulisan terletak pada urutan pertama karena jenis surat atau akta memiliki peran yang sangat penting dalam perkara perdata. Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan dibawah tangan. Dalam kegiatan yang berhubungan dengan bidang hukum perdata, maka sengaja dicatatkan atau dituliskan dalam suatu surat atau akta. Hal ini dilakukan dengan tujuan yaitu surat atau akta tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang kuat dan sah apabila terjadi suatu sengketa antara para pihak dikemudian hari.

Berdasarkan hal tersebut maka dalam perkara perdata alat bukti yang dianggap paling dapat diterima adalah alat bukti surat atau tulisan. Hal ini disebabkan karena dalam hukum acara perdata yang dicari adalah kebenaran formil, adapun yang dimaksud dengan kebenaran formil tidak lain adalah kebenaran yang didasarkan pada apa yang dikemukakan oleh para pihak dimuka pengadilan. Secara khusus diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 7 UUJN bahwa: “Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.

Akta sendiri adalah surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Untuk dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditandatangani. Keharusan untuk ditandatanganinya surat untuk dapat disebut sebagai akta berasal dari Pasal 1869 KUH Perdata. Tiap-tiap akta notaris memuat catatan atau berita acara (verbaal) dari apa yang oleh Notaris dialami atau disaksikannya, antara lain apa yang dilihatnya, didengarnya atau dilakukannya. Apabila akta hanya memuat apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris sebagai pejabat umum, maka akta tersebut disebut verbaal akte atau akta pejabat (*ambtelijke akte*). Misalnya pada berita acara dari suatu Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) dalam suatu Perseroan Terbatas (PT).

Selain memuat berita acara dari apa yang dialami dan disaksikan oleh Notaris, mengandung juga apa yang diterangkan oleh pihak-pihak yang bersangkutan dan dikehendaki oleh mereka supaya dimasukkan dalam akta notaris untuk mendapat kekuatan pembuktian yang kuat sebagai akta otentik. Apabila suatu akta selain memuat catatan tentang apa yang disaksikan dan dialami, juga memuat apa yang diperjanjikan atau ditentukan oleh para pihak yang menghadap, maka akta tersebut disebut akta partij atau akta pihak-pihak (*partij acte*).

Pasal 1868 KUH Perdata merupakan sumber untuk otentisitas akta notaris, yang juga merupakan legalitas eksistensi akta notaris. Suatu akta notaris dapat dikatakan sebagai akta otentik apabila akta tersebut memenuhi kriteria yang tercantum dalam Pasal 1868 KUH Perdata tersebut. Dari penjelasan pasal ini, akta otentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang yang disebut pejabat umum. Apabila yang membuatnya pejabat yang tidak cakap atau tidak berwenang atau bentuknya cacat, maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta tersebut tidak sah atau tidak memenuhi syarat formil sebagai akta otentik, oleh karena itu tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik.<sup>13</sup>

Akta yang demikian mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan dengan syarat apabila akta tersebut ditandatangani para pihak. Akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris berkedudukan sebagai akta otentik menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UUJN. Hal ini sejalan dengan pendapat Philipus M. Hadjon yang dikutip oleh Habib Adjie, bahwa syarat akta otentik yaitu:

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku).
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.

---

<sup>13</sup>. Nurul Muslimah Kurniati, *Notaris Dan Akta Notaris*, tedapat dalam <http://notaris.nurulmuslimahkurniati.blogspot.co.id/2009/04/notaries> dan akta notaris. Html, pada tanggal 20 September 2012.

Ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu sebagai berikut:

1. Didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum;
3. Akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan ditempat dimana akta itu dibuat.

Akta yang dibuat oleh seorang Notaris disebut dengan akta notaris. Akta notaris sebagai sebuah akta otentik mempunyai fungsi yang penting dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan akan pembuktian tertulis, berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan adanya suatu kepastian hukum yang merupakan salah satu prinsip dari negara hukum. Akta notaris itu sendiri merupakan alat pembuktian yang sempurna, terkuat dan terpenyuh sehingga selain dapat menjamin kepastian hukum, akta notaris juga dapat menghindari terjadinya suatu sengketa dikemudian hari.

Dalam hal menuangkan suatu perbuatan, perjanjian, ketetapan dalam bentuk akta notaris dianggap lebih baik dibandingkan dengan menuangkannya dalam surat dibawah tangan. Hal ini meskipun akta notaris maupun akta dibawah tangan ditandatangani diatas meterai, yang juga diperkuat oleh tanda tangan para saksi. Otentik itu berarti sah, harus dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, oleh karena Notaris itu merupakan pejabat yang

berwenang dalam membuat akta, maka akta yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris merupakan akta otentik atau akta itu sah. Pasal 1870 KUH Perdata kemudian menegaskan bahwa akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna (terkuat) tentang apa yang termuat didalamnya, sepanjang berhubungan langsung dengan pokok isi akta.<sup>14</sup>

## 2) Kerangka Teoritik

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah segala upaya pemenuhan hak dan pemberian bantuan untuk memberikan rasa aman kepada saksi dan/atau korban, perlindungan hukum korban kejahatan sebagai bagian dari perlindungan masyarakat, dapat diwujudkan dalam berbagai bentuk, seperti melalui pemberian restitusi, kompensasi, pelayanan medis, dan bantuan hukum.<sup>15</sup> Perlindungan hukum yang diberikan kepada subyek hukum ke dalam bentuk perangkat baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang lisan maupun yang tertulis. 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.

Pengertian di atas mengundang beberapa ahli untuk mengungkapkan

---

<sup>14</sup>. Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Mandar Maju, Bandung:, 2009, Hal 16.

<sup>15</sup>. Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press. Jakarta, , h. 133

pendapatnya mengenai pengertian dari perlindungan hukum diantaranya:

- a. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>16</sup>
- b. Menurut Philipus M. Hadjon berpendapat bahwa Perlindungan Hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.<sup>17</sup>
- c. Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>18</sup>
- d. Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan nilai-

---

<sup>16</sup>. Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 53.

<sup>17</sup>. Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, PT.Bina Ilmu, Surabaya, h. 1-2.

<sup>18</sup>. Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, h. 3.



nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.

- e. Menurut Philipus M. Hadjon Perlindungan Hukum adalah Sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan Notaris, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak para pihak dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.<sup>19</sup>

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat

---

<sup>19</sup>. Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h. 59

umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>20</sup> Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis. Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh 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

---

<sup>20</sup>. Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, h.158.

yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>21</sup> Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian. Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>. 4 Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, h.23.

<sup>22</sup>. C.S.T. Kansil, Christine, S.T Kansil, Engelien R, Palandeng dan Godlieb N Mamahit, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, 2009, h. 385.

## **E. Metode Penelitian**

### **1) Pendekatan Penelitian**

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 kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul didalam gejala yang bersangkutan.<sup>23</sup>

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris sosiologis dengan bantuan data primer atau data empiris sebagai data utama. Penelitian hukum empiris sosiologis adalah suatu metode penelitian hukum yang mengidentifikasi dan mengkonsepkan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan terjun langsung ke obyeknya yaitu menganalisis tanggung jawab Notaris terhadap kelalaiannya dalam melaksanakan jabatannya.

### **2) Spesifikasi Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris sosiologis. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan yang digunakan oleh peneliti untuk mendapatkan

---

<sup>23</sup>. Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Pres, Jakarta, h. 43

informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang dicari jawabannya.<sup>24</sup>

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan, sebagai berikut :

1. Pendekatan perundang-undangan (statute approach), yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.
2. Pendekatan Fakta (fact approach), yaitu melihat fakta-fakta yang ada di lapangan berdasarkan atas permasalahan yang akan dikaji yang selanjutnya dikaitkan dengan penerapan hukum yang berlaku.

### 3) Jenis Data dan sumber Data.

Di dalam penulisan, jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan.
- b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan.

Dalam pengumpulan data sekunder digunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan (*library research*) dengan melakukan penelusuran terhadap buku-buku atau literatur-literatur dan dokumen-dokumen hukum. Data sekunder, jika dilihat berdasarkan kekuatan mengikat dapat digolongkan kedalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah :

---

<sup>24</sup>. Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 93.

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yang meliputi:
  - Undang-undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Dasar Agraria;
  - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
  - Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang tanggung jawab notaries dalam menjalankan jabatannya.
- 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

#### **4) Teknik Pengumpulan Data**

Data dalam penelitian ini data dikumpulkan dengan cara studi dokumen dan wawancara, yang mana metode dasar dalam penelitian kualitatif adalah metode studi dokumen atau bahan pustaka. Metode studi pustaka ini digunakan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal jenis alat pengumpul data, yaitu:

- 1) Wawancara.

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai. Orang yang mengajukan pertanyaan dalam proses wawancara disebut pewawancara (interview) dan yang memberikan wawancara tersebut interview.<sup>25</sup> Dalam hal ini yang akan saya wawacarai adalah:

- a. Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda;
  - b. Notaris di Kota Samarinda.
- 2) Studi dokumen atau bahan pustaka;

Studi kepustakaan adalah usaha untuk memperoleh data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan menggunakan serangkaian studi dokumentasi dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, membuat catatan-catatan, dan kutipan-kutipan serta menelaah bahan-bahan pustaka yaitu berupa karya tulis dari para ahli yang tersusun dalam literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitanya dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian.<sup>26</sup>

## 5) Teknik Analisis Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa kualitatif yaitu data-data yang sudah didapatkan dari studi

---

<sup>25</sup>. Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, h. 67.

<sup>26</sup>. Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, h..33-37

lapangan dan studi pustaka akan dikumpulkan dan dikelompokkan secara sistematis sesuai dengan fakta dan karakteristik objek yang diteliti secara tepat kemudian dianalisa secara kualitatif dengan tujuan mendapatkan suatu kesimpulan dari permasalahan penelitian.<sup>27</sup>Cara untuk menarik kesimpulan dari hasil penelitian menggunakan metode induktif. Metode induktif merupakan suatu carapenelitian yang berangkat dari fakta-fakta yang ditemukan dilapangan kemudian dianalisis dengan konsep teori yang digunakan dalam penelitian.<sup>28</sup>

#### **6) Validasi Data**

Validasi dalam penelitian ini akan menggunakan pendekatan tringuasi, metode penelitian dengan teknik tringangulasi digunakan dengan adanya dua asumsi, yaitu : pertama, pada level pendekatan, teknik tringangulasi digunakan karena adanya keinginan melakukan penelitian dengan menggunakan dua metode sakligus yakni, metode penelitian kuantitatif dan metode penelitian kualitatif.

Hal ini didasarkan karena masing-msing metode memiliki kelebihan dan kelemahan tertentu, dan memiliki pendapat dan anggapan yang berbeda dalam memandang dan menanggapi suatu permasalahan. Suatu masalah jika dilihat dengan mengguankan suatu metode akan sangat berbeda jika dilihat menggunakan metode yang

---

<sup>27</sup>. Mukti fajar dan Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, h. 156.

<sup>28</sup>. Sudarwan Denim, 2002, *Menjadi Peneliti Kualitatif*, Pustaka Setia, Bandung, h. 62.

<sup>28</sup>. SoerjonoSoekanto, 1984, *PengantarPenelitianHukum*, UI Press, Jakarta, h. 66.



lain. Oleh karena itu, akan sangat bermanfaat apabila kedua sudut pandang berbeda tersebut digunakan bersama-sama dalam menanggapi suatu permasalahan sehingga diharapkan dapat menghasilkan yang lebih lengkap dan sempurna. Asumsi yang kedua mendasari penggunaan teknik triangulasi yakni, pada level pengumpulan analisis data.

Dalam penelitian menggunakan triangulasi, peneliti dapat menekankan pada metode kualitatif, metode kuantitatif atau dapat juga dengan menekankan pada kedua metode, apabila peneliti menekankan pada metode kualitatif, maka metode penelitian kuantitatif dapat digunakan sebagai fasilitator dalam membantu melancarkan kegiatan penelitian dan sebaliknya jika menggunakan metode kuantitatif.

## **F. Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika yang dipergunakan dalam penulisan hukum ini adalah sebagai berikut ;

### **BAB I       Pendahuluan**

Dalam bab ini meliputi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka pemikiran, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### **BAB II       Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini meliputi tinjauan tentang tanggung jawab Notaris dalam pembuatan perjanjian jual beli atas tanah Hak

Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya berdasarkan Undang-Undang Pokok-Pokok Dasar Agraria Nomor 05 Tahun 1960.

### **BAB III Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Bab ketiga akan berisi pembahasan terhadap permasalahan yang dirumuskan pada rumusan masalah yaitu tanggung jawab Notaris terhadap kelalaian dalam pembuatan akta perjanjian jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan perbuatan hukum yang dilakukan Notaris yang lalai agar akta perjanjian jual beli atas tanah Hak Guna Bangunan yang telah berakhir masa berlakunya dapat menjamin rasa aman bagi para pihak berdasarkan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

### **BAB IV Penutup**

Bab ini merupakan akhir dari penelitian ini yang berisikan simpulan yang merupakan jawaban dari rumusan masalah setelah dibahas dan saran sebagai rekomendasi penulis dari hasil penelitian.