

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konstruksi Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah dalam Hukum Perdata

Perjanjian merupakan manifestasi dari asas otonomi privat di mana para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi hukum di antara mereka dalam bingkai kepatutan. Dalam sistem hukum perdata Indonesia yang menganut asas konsensualisme, jual beli tanah dipandang sebagai perjanjian timbal balik yang sah secara materiil apabila telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Pemenuhan syarat-syarat tersebut merupakan fondasi utama guna mencegah lahirnya cacat kehendak (*wilsgebreuk*) yang dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.<sup>19</sup>

Keabsahan sebuah perjanjian tidak hanya berhenti pada formalitas kata sepakat, melainkan juga pada pemenuhan prestasi yang adil dan seimbang di antara para pihak. Hubungan hukum yang tercipta dalam transaksi pertanahan menuntut adanya keselarasan antara kehendak batiniah dengan pernyataan yang dituangkan dalam kesepakatan tertulis. Dalam praktiknya, dinamika jual beli tanah seringkali menghadapi risiko hukum jika kesepakatan tersebut tidak didasarkan pada kecakapan dan kewenangan

---

<sup>19</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)*, 1847.

bertindak yang sah, sehingga diperlukan instrumen verifikasi yang kuat untuk menjaga keabsahan hubungan hukum keperdataan tersebut.<sup>20</sup>

## **B. Prinsip Kehati-hatian Notaris**

### **1. Dasar Normatif dan Doktrinal Prinsip Kehati-hatian Notaris**

Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik serta melaksanakan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Sebagai pejabat umum, Notaris memegang kepercayaan negara dan masyarakat sehingga dalam menjalankan kewenangannya dituntut untuk bertindak profesional, bertanggung jawab, teliti, dan cermat guna memberikan kepastian, ketertiban, serta perlindungan hukum bagi para pihak.

Secara konseptual, prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) merupakan konsep yang berkembang dalam filsafat hukum dan etika profesi. Istilah *prudence* berasal dari bahasa Latin *prudentia* yang berarti kebijaksanaan dalam bertindak (*practical wisdom*), yaitu kemampuan seseorang untuk mengambil keputusan secara hati-hati, cermat, rasional, dan bertanggung jawab. Dalam perkembangannya, konsep tersebut digunakan dalam berbagai bidang hukum sebagai pedoman bahwa setiap orang yang menerima kepercayaan atau kewenangan wajib melaksanakan tugasnya secara hati-hati untuk

---

<sup>20</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan* (Yogyakarta: FH UII Press, 2021).

mencegah timbulnya kerugian maupun permasalahan hukum. Dalam kajian hukum kenotariatan Indonesia, konsep tersebut kemudian digunakan sebagai pendekatan untuk menjelaskan standar perilaku yang harus dijalankan oleh Notaris dalam melaksanakan jabatannya.

Dasar normatif mengenai kewajiban tersebut diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 yang menyatakan bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam setiap perbuatan hukum.<sup>21</sup> Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang telah menetapkan enam kewajiban yang menjadi standar perilaku profesional Notaris. Akan tetapi, Undang-Undang Jabatan Notaris tidak memberikan penjelasan secara eksplisit mengenai istilah "prinsip kehati-hatian". Yang diatur oleh undang-undang adalah kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Notaris.

Menurut Habib Adjie, Notaris sebagai pejabat umum wajib melaksanakan seluruh kewajiban yang ditentukan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris sebagai bentuk tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab profesi. Habib Adjie merupakan Doktor Hukum

---

<sup>21</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Pasal 16 ayat (1) huruf a.

sekaligus pakar hukum kenotariatan Indonesia yang telah menghasilkan berbagai karya ilmiah dan buku, seperti *Hukum Notaris Indonesia*, yang hingga kini banyak dijadikan rujukan dalam pendidikan Magister Kenotariatan, penelitian ilmiah, maupun praktik kenotariatan di Indonesia.<sup>22</sup> Oleh karena itu, pandangan Habib Adjie memiliki kredibilitas yang kuat sebagai dasar doktrinal dalam menjelaskan kewajiban dan tanggung jawab Notaris berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Penggunaan istilah prinsip kehati-hatian dalam hukum kenotariatan kemudian dijelaskan dalam berbagai penelitian ilmiah. Salah satunya adalah penelitian Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan yang dipublikasikan dalam *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Ketiga penulis merupakan akademisi Fakultas Hukum Universitas Udayana yang secara khusus meneliti bidang hukum kenotariatan. Dalam penelitiannya dijelaskan bahwa pembahasan mengenai prinsip kehati-hatian berangkat dari adanya kekaburan norma Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, khususnya mengenai kewajiban Notaris untuk bertindak saksama. Berdasarkan analisis tersebut, penulis menjelaskan bahwa prinsip kehati-hatian diwujudkan melalui pemeriksaan identitas para penghadap, verifikasi dokumen dan data, penelitian syarat-syarat pembuatan akta, serta tindakan yang teliti dan cermat guna mencegah

---

<sup>22</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris)* (Bandung: PT Refika Aditama).

timbulnya permasalahan hukum terhadap akta autentik.<sup>23</sup>

Pendapat tersebut diperkuat oleh Brilian Pratama, Happy Warsito, dan Herman Adriansyah dalam artikel berjudul *Prinsip Kehati-Hatian dalam Membuat Akta Oleh Notaris* yang dipublikasikan dalam *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*. Penelitian tersebut menjelaskan bahwa Undang-Undang Jabatan Notaris belum memberikan pedoman operasional mengenai pelaksanaan prinsip kehati-hatian sehingga kewajiban bertindak saksama sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dipahami sebagai dasar penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan Notaris.<sup>24</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, doktrin yang dikemukakan oleh Habib Adjie mengenai kewajiban dan tanggung jawab Notaris, serta berbagai penelitian hukum kenotariatan tersebut, dapat dipahami bahwa prinsip kehati-hatian bukan merupakan istilah yang dirumuskan secara eksplisit dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, melainkan konsep yang berkembang dalam kajian hukum kenotariatan untuk menjelaskan standar perilaku profesional Notaris dalam melaksanakan kewajibannya. Oleh karena itu, dalam penelitian ini kewajiban untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta

---

<sup>23</sup> Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, 2018.

<sup>24</sup> Brilian Pratama, Happy Warsito, dan Herman Adriansyah, "Prinsip Kehati-Hatian dalam Membuat Akta Oleh Notaris", *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, Vol. 11, No. 1, 2022.



menjaga kepentingan para pihak digunakan sebagai indikator dalam menganalisis pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh Notaris dalam pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah di Kantor Notaris Deni Yohanes Kota Bengkulu.

## 2. Makna Unsur-Unsur Prinsip Kehati-hatian

Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, serta menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam setiap perbuatan hukum. Keenam kewajiban tersebut merupakan standar perilaku profesional yang harus dijalankan oleh setiap Notaris dalam melaksanakan kewenangannya sebagai pejabat umum. Untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif, masing-masing kewajiban tersebut perlu dijelaskan makna dan kaitannya dengan pelaksanaan jabatan Notaris.

### a. Amanah

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), amanah berarti sesuatu yang dipercayakan kepada orang lain atau sifat dapat dipercaya dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab.<sup>25</sup> Menurut M. Quraish Shihab, seorang Guru Besar Tafsir UIN Syarif Hidayatullah Jakarta dan cendekiawan Muslim Indonesia yang banyak menulis tentang etika Islam, amanah merupakan

---

<sup>25</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, entri "amanah".

kepercayaan yang diberikan kepada seseorang yang wajib dipelihara, dilaksanakan, dan dipertanggungjawabkan sesuai dengan hak dan kewajiban yang melekat padanya. Amanah tidak hanya berkaitan dengan kejujuran, tetapi juga menyangkut tanggung jawab moral dalam menjalankan suatu tugas.<sup>26</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, amanah dalam jabatan Notaris dapat dimaknai sebagai kewajiban untuk menjaga kepercayaan yang diberikan oleh negara dan masyarakat dengan melaksanakan kewenangan secara bertanggung jawab, profesional, serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **b. Jujur**

Menurut KBBI, jujur berarti lurus hati, tidak berbohong, tidak curang, serta menyatakan sesuatu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.<sup>27</sup> Menurut Franz Magnis-Suseno, Guru Besar Emeritus Sekolah Tinggi Filsafat Driyarkara, kejujuran merupakan nilai moral yang mendasari kepercayaan dalam setiap profesi. Menurutny, seorang profesional harus menyampaikan kebenaran sebagaimana adanya dan tidak menyalahgunakan kepercayaan yang diberikan kepadanya.<sup>28</sup> Dalam jabatan Notaris, sikap jujur diwujudkan dengan menyusun akta berdasarkan fakta dan keterangan para pihak tanpa

---

<sup>26</sup> M. Quraish Shihab, *Membumikan Al-Qur'an: Fungsi dan Peran Wahyu dalam Kehidupan Masyarakat* (Bandung: Mizan, 2007).

<sup>27</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, entri "jujur".

<sup>28</sup> Franz Magnis-Suseno, *Etika Dasar: Masalah-Masalah Pokok Filsafat Moral* (Yogyakarta: Kanisius).

melakukan manipulasi terhadap isi maupun data yang berkaitan dengan perbuatan hukum.

#### c. Saksama

Menurut KBBI, saksama berarti teliti, cermat, tepat, dan benar dalam melakukan suatu pekerjaan.<sup>29</sup> Dalam penelitian Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan, kewajiban bertindak saksama dipahami sebagai dasar penerapan prinsip kehati-hatian Notaris yang diwujudkan melalui pemeriksaan identitas para penghadap, verifikasi dokumen, penelitian data, serta pemenuhan syarat-syarat pembuatan akta secara teliti dan cermat.<sup>30</sup> Dalam jabatan Notaris, sikap saksama diwujudkan dengan melakukan pemeriksaan identitas, keabsahan dokumen, dan kesesuaian data sebelum menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta.

#### d. Mandiri

Menurut KBBI, mandiri berarti mampu berdiri sendiri serta tidak bergantung kepada pihak lain dalam mengambil keputusan.<sup>31</sup>

Menurut Stephen R. Covey, seorang pakar kepemimpinan dan penulis buku *The 7 Habits of Highly Effective People*, kemandirian

<sup>29</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, entri "saksama".

<sup>30</sup> Ida Bagus Paramaningrat Manuaba, I Wayan Parsa, dan I Gusti Ketut Ariawan, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik", *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 1, 2018.

<sup>31</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, entri "mandiri".



(*independence*) merupakan kemampuan seseorang untuk bertindak berdasarkan prinsip dan tanggung jawabnya sendiri tanpa bergantung pada tekanan atau pengaruh pihak lain.<sup>32</sup> Dalam jabatan Notaris, sikap mandiri berarti menjalankan kewenangan berdasarkan ketentuan hukum dan kode etik profesi tanpa dipengaruhi oleh tekanan maupun kepentingan salah satu pihak.

**e. Tidak Berpihak**

Menurut KBBI, tidak berpihak berarti bersikap netral dan tidak memihak kepada salah satu pihak.<sup>33</sup> Menurut John Rawls, seorang filsuf politik dari Universitas Harvard, keadilan mensyaratkan adanya perlakuan yang adil dan tidak memihak terhadap setiap orang sehingga setiap individu memperoleh kesempatan dan perlindungan yang sama.<sup>34</sup> Dalam jabatan Notaris, sikap tidak berpihak diwujudkan dengan memberikan pelayanan hukum yang sama kepada seluruh pihak tanpa membedakan kepentingan salah satu pihak.

**f. Menjaga Kepentingan Para Pihak**

Menurut KBBI, menjaga berarti memelihara atau melindungi, sedangkan kepentingan berarti kebutuhan atau hak yang

---

<sup>32</sup> Stephen R. Covey, *The 7 Habits of Highly Effective People* (New York: Simon & Schuster, 1989).

<sup>33</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, entri "berpihak".

<sup>34</sup> John Rawls, *A Theory of Justice* (Cambridge: Harvard University Press, 1971).

harus diperhatikan.<sup>35</sup> Menurut Roscoe Pound, seorang ahli hukum Amerika Serikat, hukum memiliki fungsi sebagai alat perlindungan kepentingan (*the protection of interests*), yaitu melindungi kepentingan individu, masyarakat, dan negara melalui penerapan hukum yang adil.<sup>36</sup> Dalam jabatan Notaris, menjaga kepentingan para pihak berarti memastikan bahwa hak dan kewajiban setiap pihak terlindungi melalui penyusunan akta atau perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

### C. Kepastian Hukum dan Pelindungan Hak atas Asas Iktikad Baik

Kepastian hukum dalam transaksi pertanahan berakar pada kekuatan mengikatnya sebuah perjanjian yang harus dilandasi oleh nilai kejujuran para pihak. Hal ini sejalan dengan norma yang mewajibkan bahwa setiap perikatan harus dilaksanakan dengan iktikad baik (*good faith*) sebagaimana diatur secara tegas dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, yang menjadi standar moral dan hukum dalam lalu lintas keperdataan.<sup>37</sup> Iktikad baik menuntut kejujuran subjektif dan kepatutan objektif dari para pihak sejak tahap pra-kontraktual guna menjamin kelancaran peralihan hak atas tanah tersebut.

Melalui peran Notaris, prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai instrumen pelindungan hukum preventif yang menjaga agar setiap transaksi

<sup>35</sup> Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring, entri "menjaga" dan "kepentingan".

<sup>36</sup> Roscoe Pound, *An Introduction to the Philosophy of Law* (New Haven: Yale University Press, 1922).

<sup>37</sup> "Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)" (1847).

tetap berada pada koridor hukum yang benar. Perlindungan hukum diberikan secara adil baik kepada penjual maupun pembeli yang beritikad baik melalui penyediaan alat bukti autentik yang kualitas kebenarannya telah diverifikasi secara saksama. Dengan demikian, kepastian hukum yang tercipta bukan hanya formalitas dokumen, melainkan kepastian substansial yang melindungi hak milik dan kepentingan perdata para pihak dari potensi gangguan hukum di masa depan.<sup>38</sup>



---

<sup>38</sup> Dyah Hapsari Prananingrum, "Telaah Mengenai Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Jual Beli," *Jurnal Hukum Magister Hukum Udayana* 11, no. 3 (2022): hlm. 518.