

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum<sup>1</sup>, maka seluruh sendi kehidupan dalam bermasyarakat, berbangsa dan bernegara harus berdasarkan pada dan tidak boleh menyimpang pada norma-norma hukum yang berlaku di Indonesia.<sup>2</sup> Menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan dalam lalu lintas hukum pada umumnya memerlukan alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.<sup>3</sup> Notaris merupakan jabatan yang menjalankan profesi di bidang hukum yang terkait erat dengan pembuatan alat bukti berupa akta. Jabatan Notaris kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.<sup>4</sup>

Dalam konteks Undang-Undang Jabatan Notaris sebagaimana yang diatur pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, landasan sosiologis adanya Notaris pada dasarnya adalah adanya kebutuhan masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

<sup>2</sup> Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 1.

<sup>3</sup> Ibid.hlm.7

<sup>4</sup> Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hlm.14.

meningkat terhadap jasa Notaris, dalam berbagai hubungan bisnis perbankan, pertanahan, pembangunan, sosial di segala bidang yang terjadi di Negara Republik Indonesia. Dengan demikian Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara untuk keperluan dan fungsi tertentu serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.

Pada Pasal 1 angka 1 disebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Terminologi berwenang (*bevoegd*) berhubungan dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.<sup>5</sup> Kewenangan Notaris menurut Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris adalah membuat akta 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. Ada dua jenis atau golongan akta Notaris, yaitu:

---

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UUI Press Yogyakarta, hlm.14

1. Akta yang dibuat oleh (*door*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta relaas atau berita acara;
2. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) Notaris biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta partij;

Akta relaas akta yang dibuat oleh Notaris atas permintaan para pihak, agar Notaris mencatatkan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum, agar tindakan tersebut dituangkan dalam suatu akta Notaris. Dalam akta relaas ini Notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh Notaris yang dilakukan para pihak.<sup>6</sup> Akta pihak adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atas permintaan para pihak, Notaris berkewajiban mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak dihadapan Notaris.<sup>7</sup>

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, artinya para pihak bebas untuk mengadakan kontrak dengan siapapun, menentukan syarat-syaratnya, pelaksanaannya, dan bentuk kontrak, baik yang telah dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maupun diluar Kitab Undang Hukum Perdata. Perjanjian dari aspek namanya dapat digolongkan menjadi dua macam yaitu:

---

<sup>6</sup> Habib Adjie, Op.cit.hlm.45.

<sup>7</sup> Ibid

1. Perjanjian *Nominaat*, dan
2. Perjanjian *Innomonaat*.

Kontrak *Nominaat* merupakan kontrak atau perjanjian yang dikenal di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kontrak *Innominaat* merupakan kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang di dalam praktik.<sup>8</sup> Timbulnya kontrak ini karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>9</sup> Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenal tiga macam barang yaitu, barang bergerak, barang tetap, dan barang tak bertubuh. Maka menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga ada tiga macam penyerahan Hak Milik yang berlaku untuk masing-masing macam barang.

---

<sup>8</sup> Salim H.S, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 1

<sup>9</sup> Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.1.

- a. Untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama di muka pegawai balik nama atau pegawai penyimpanan hipotik. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari undang-undang pokok agraria dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Barang tak bertubuh dengan perbuatan yang dinamakan *cessie* sebagaimana diatur dalam Pasal 613 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 1 ayat 1 menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 2 Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum tersebut adalah sebagai berikut:

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
7. Pemberian Hak Tanggungan
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

PPAT juga berfungsi di dalam bidang meningkatkan sumber penerimaan keuangan Negara dari pajak yaitu

1. Pajak Penghasilan dari penjual diatur dalam Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan dan juga Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Penghasilan.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Perjanjian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu belum memindahkan hak milik, hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dalam hal jual beli telah disepakati namun pelaksanaan atau penyerahan belum selesai, maka dalam praktek Notaris sering membuatkan

akta pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditanda tangannya akta jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli ini dilakukan karena:<sup>10</sup>

1. Harga belum dibayar seluruhnya atau harga dibayar secara mengangsur (harga belum lunas).
2. Balik nama ke atas nama pembeli sedang diproses, tetapi pembeli tersebut memerlukan uang mendesak, sehingga tidak dapat menunggu sampai balik nama.
3. Karena tanah sedang dimohonkan sertifikatnya di kantor Badan Pertanahan Nasional atas nama pembeli tetapi pembeli tersebut sudah mendesak kebutuhannya terpaksa menjual tanah tersebut, tidak menunggu sertifikat selesai.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian tersebut tidak senantiasa mengalami perjalanan yang lancar. Hal ini dapat kita lihat adanya suatu perselisihan-perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan dimana Notaris terkadang menjadi turut tergugat. Timbulnya perselisihan ini diakibatkan karena salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian yang mereka buat atau Wanprestasi.

Sebagai salah satu contoh perselisihan yang diangkat di hadapan sidang pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri No.01/PDT.G/2004.PN.PDG. Dalam kasus ini, Tuan Rahmatsyah almarhum dengan temannya Kamaruzaman

---

<sup>10</sup> Hasil Wawancara langsung dengan Notaris/ PPAT pada tanggal 29 Maret Tahun 2016.

mempunyai harta bersama berupa tanah Eigendom Verponding No. 333 SU tanggal 27 Januari 1920 No. 5 seluas 4.415 M2 terletak di Kelurahan Kampung Pondok Kota Padang sekarang dikenal dengan Hak Milik No. 94 SU tanggal 27 Januari 1920 Nomor 5 seluas 4.145 M2 tertulis atas nama Kamaruzaman 2/3 bahagian dan Rahmatsyah 1/3 bagiannya, yang di atasnya telah berdiri sebuah bangunan atau rumah kepunyaan Kamaruzaman. Pada tahun 1993 Rahmatsyah menyelesaikan hak bagiannya atas tanah tersebut dengan Kamaruzaman, sehingga di dapatilah kata sepakat pada tanggal 12 April 1993 dibuatlah surat perjanjian di hadapan Notaris Pengganti Yunizar. SH di Jakarta, yang isinya Rahmatsyah akan menjual hak bagiannya yang 1/3 bagian tersebut kepada Kamaruzaman dengan harga Rp. 100.000.000.- (seratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan bertahap sebagai berikut :

- a. Tahap I sebesar Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 30 April 1993;
- b. Tahap II sebesar Rp.50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 31 Mei 1993;
- c. Tahap III pelunasannya sebesar Rp.25.000.000,- (Dua puluh lima juta rupiah) dibayar selambatnya tanggal 30 Juni 1993;

Namun pada kenyataannya pembayaran tersebut baru dibayarkan sebesar Rp.4.000.000,- (Empat juta rupiah). Sampai dengan meninggalnya Rahmatsyah pada tahun 1996, uang sisa pembayaran belum juga dilunasi. Sehingga Kamaruzaman telah melakukan perbuatan Wanprestasi (ingkar janji). Karena



belum juga dilakukan pelunasan pembayaran sesuai dengan tanggal yang disepakati, ternyata Rahmatsyah membatalkan perjanjian tersebut dihadapan Notaris Drs. Tri Utomo, S.H di Bekasi tanggal 10 September 1993. Tahun 2002, Kamaruzaman membayar pelunasan jual beli tanah sebesar Rp. 70.000.000,- (Tujuh puluh juta rupiah) pada istri almarhum Rahmatsyah dan menandatangani surat pernyataan tanggal 19 April 2002 yang dilegalisasi di bawah No.637/L/2002 oleh Jafri, S.H Notaris Di Padang dan surat pelepasan hak tanggal 19 April 2002, yang dilegalisasi di bawah No.638/L/2002 tanggal 19 April 2002 oleh Jafri, S.H Notaris di Padang. Pelunasan jual beli tersebut tidak sesuai dengan jumlah harga jual beli tanah yang diperjanjikan, dan jika dinilai uang sebesar Rp. 70.000.000,-(Tujuh puluh juta rupiah tersebut pada tahun 2002 dengan nilai tanah pada waktu sekarang jelas tidak ada artinya sama sekali dibandingkan dengan harga tanah pada saat sekarang ini. Sampai meninggalnya Kamaruzaman pada tahun 2002, penyelesaian masalah hak bahagian dari Rahmatsyah yang 1/3 belum terselesaikan. Selaku ahli waris dari Rahmatsyah telah mencoba menyelesaikan masalah hak tersebut namun tidak ada penyelesaiannya. Atas dasar itulah pihak ahli waris dari Rahmatsyah mengajukan gugatan ke pengadilan untuk diputuskan dan dicarikan penyelesaiannya menurut hukum yang berlaku. Tuntutan tersebut diajukan oleh pihak penggugat (selaku ahli waris dari rahmatsyah) di dalam surat gugatannya tertanggal 5 Januari 2004 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang di bawah register perkara Nomor : 01/Pdt.G/2004.PN.PDG, melawan pihak tergugat

(selaku ahli waris Kamaruzaman). Tuntutan penggugat (ahli waris Rahmatsyah), yaitu agar perjanjian tanggal 12 April 1993 yang dibuat dihadapan Notaris Pengganti Yunizar, S.H di Jakarta antara Kamaruzaman dengan Rahmatsyah dibatalkan demi hukum, membayar ganti rugi dan menyerahkan kembali 1/3 bahagian dari tanah objek perkara. Setelah melalui proses persidangan, maka pada hari Rabu tanggal 16 Juni 2004 diputuskan dalam rapat musyawarah Pengadilan Negeri Padang, memutuskan menolak seluruh gugatan penggugat dan penggugat dalam perkara ini adalah sebagai pihak yang kalah.

Berdasarkan uraian yang telah disebutkan diatas, maka penulis bermaksud membahas permasalahan ini dalam sebuah tesis dengan judul:

**“PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI PERJANJIAN PENDAHULUAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA PADANG”.**

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian diatas maka penulis akan membatasi pada permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa Notaris Membuat Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang?
2. Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pelaksanaan Akta Pengikatan Jual beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang?

3. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam hal tidak bisa dibuatkan Akta Jual Beli?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian tersebut di atas penelitian yang penulis lakukan bertujuan untuk mengetahui :

1. Untuk Mengetahui Mengapa Notaris Membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang.
2. Untuk Mengetahui Bagaimana Proses Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang.
3. Untuk Mengetahui Bagaimana Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kota Padang.

### D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dan akan diperoleh dengan adanya penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis.

#### 1. Secara Teoritis

Menerapkan ilmu teoritis yang didapat dibangku perkuliahan Program Magister Kenotariatan dalam hubungannya dengan kenyataan yang ada

dilapangan. Serta Menambah pengetahuan dan literatur dan referensi mengenai pertanggung jawaban terhadap akta Notaris.

## 2. Secara Praktis

- a. Memberi pengetahuan mengenai keabsahan akta yang dibuat diluar ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Agar penelitian yang dilakukan dapat bermanfaat bagi masyarakat serta dapat digunakan sebagai informasi ilmiah.
- c. Memberikan informasi kepada pemerintah dan dapat digunakan dalam pelaksanaan pemerintahan yang sedang dijalankan.

## E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelitian kepustakaan yang penulis lakukan, terkait dengan judul di atas, penulis menemukan adanya penelitian yang sebelumnya yang terkait dengan judul penulis di atas yaitu:

1. Tesis yang ditulis oleh : RAKHMI YANUAR, SH pada Program Studi Kenotariatan Universitas Diponegoro Tahun 2006 dengan judul SENGKETA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH HAK MILIK (Studi Kasus Putusan PN No.01/PDT.G/2004.PN.PDG).

Pembahasan yang dilakukan oleh Penulis dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apakah sah perjanjian pengikatan jual beli setelah adanya

pembatalan perjanjian dari H. Rahmatsyah yang dibuat dengan akta Notaris ?

2. Apakah sah pembayaran oleh H. Kamaruzaman yang disertai pelepasan hak yang dilakukan oleh Hajjah Rosna ?

3. Apakah dasar pertimbangan hukum hakim dalam Putusan PN No.01/PDT.G/2004 PN.PDG sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku ?

2. Tesis yang ditulis oleh : BURHANI, SH pada Program Studi Kenotariatan Universitas Gajah Mada Tahun 2009 dengan judul PERJANJIAN JUAL BELI TANAH MELALUI MELALUI NOTARIS DI KOTA PADANG

Pembahasan yang dilakukan oleh Penulis dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Kepastian Hukum Akta PPJB yang di buat oleh Notaris?

2. Kendala-Kendala apa yang akan timbul dari dari PPJB yang di buat oleh Notaris?

## **F. Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual**

### **1. Kerangka Teoritis**

Kerangka teori pada dasarnya merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kejadian atau permasalahan yang

menjadi bahan perbandingan pegangan teoritis.<sup>11</sup> Teori yang digunakan dalam dalam melakukan penelitian ini menggunakan teori tanggung jawab hukum dan teori perjanjian.

a. Teori Tanggung Jawab Hukum (*legal liability theory*)

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.<sup>12</sup> Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala 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.<sup>13</sup>

Hans Kelsen membedakan tanggung jawab menjadi empat macam<sup>14</sup>

1. Pertanggung jawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;

---

<sup>11</sup> M.Solly Lubis, 1994, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hlm.80.

<sup>12</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm. 7.

<sup>13</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka)hlm.899.

<sup>14</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni* dengan judul buku asli *General Theory of Law and State*, alih bahasa Soemardi, Rumidi Pers, Jakarta, hlm.65.

2. Pertanggung jawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggung jawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak disengaja dan tidak diperkirakan.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

- a. *Liability based on fault*, dan
  - b. *Strict liability*.<sup>15</sup>
- a) *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderitanya. 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 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia

---

<sup>15</sup> Koesnadi Hardjosoemantri, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta:Gajah Mada University Press), hlm.334-335.

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.

b. Teori Perjanjian

Ada tiga teori yang menjawab tentang ketidak sesuaian antara kehendak dan pernyataan yaitu:<sup>16</sup>

i. Teori kehendak (*wilstheorie*)

Menurut teori kehendak, bahwa perjanjian terjadi itu apabila ada persesuaian antara kehendak dan pernyataan. Apabila terjadi ketidak wajaran, kehendaklah yang menyebabkan terjadinya perjanjian.

ii. Teori Pernyataan (*verklaringstheorie*)

Menurut teori ini kehendak merupakan proses batiniah yang tidak diketahui orang lain. Akan tetapi yang menyebabkan terjadinya perjanjian adalah pernyataan. Jika terjadi perbedaan antara kehendak dan pernyataan maka perjanjian tetap terjadi.

iii. Teori Kepercayaan (*vertrouwenstheorie*)

---

<sup>16</sup> Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 163



Menurut teori ini tidak setiap pernyataan menimbulkan perjanjian, tetapi pernyataan yang menimbulkan kepercayaan saja yang menimbulkan perjanjian. Kepercayaan dalam arti bahwa pernyataan itu benar-benar dikehendaki.

Untuk dapat mengetahui bagaimana kata sepakat dapat dikemukakan dalam teori sebagai berikut:

- a) Vitings Theory (teori saat mengajukan kemauan)

Perjanjian terjadi atas penawaran setelah dilahirkan kemauan penerimaannya dari pihak lain. Kemauan ini dapat dikatakan telah dilahirkan pada waktu pihak lain mulai menulis surat penerimaan.

- b) Verzend Theory (teori saat mengirim surat penerimaan)

Perjanjian terjadi pada saat surat penerimaan di kirimkan pada si penawar.

- c) Ontvangs Theory (teori saat menerima surat penerimaan)

Perjanjian pada saat menerima surat penerimaan sampai di alamat penawar.

- d) Vernemings Theory (teori saat mengetahui surat penerimaan)

Perjanjian terjadi apabila sipenawar telah membuka dan membaca surat penawaran itu.

## 2. Kerangka Konseptual

Untuk tercapainya tujuan dari penelitian ini selanjutnya penulis terlebih dahulu menjelaskan kerangka konseptual dari teori-teori yang digunakan

dalam penelitian ini. Beberapa konsep yang digunakan dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat yang berwenang) datang atau menghadap kembali untuk melaksanakan jual belinya.

b. Perjanjian Pendahuluan (*memorandum of understanding* (MoU))

Perjanjian pendahuluan merupakan pencatatan dan pendokumentasian hasil suatu negosiasi awal dalam bentuk tertulis dalam arti nantinya akan diikuti oleh dan dijabarkan perjanjian lain yang mengatur lebih rinci.<sup>17</sup>

c. Peralihan Hak

Peralihan hak merupakan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemilik tanah kepada orang lain, perpindahan hak suatu barang atau benda melalui proses tertentu, peralihan hak dapat terjadi atas dasar

---

<sup>17</sup> M. Hasbi, 2009, *Buku Ajar Diklat Kemahiran Hukum Kontrak*, Fakultas Hukum Universitas Andalas. hlm 47

jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemberian menurut hukum adat dan pemasukan dalam perusahaan.

d. Tanah

Kamus Besar Bahasa Indonesia disebutkan pengertian mengenai tanah, yaitu bumi dalam arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.

Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan sebagai berikut.

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badang hukum.<sup>18</sup> Hak atas tanah adalah hak atas sebaagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>19</sup>

**G. Metode Penelitian**

Metode merupakan suatu prosedur atau cara untuk mengetahui sesuatu yang mempunyai langkah-langkah sistematis.<sup>20</sup> Metodologi dalam penelitian hukum

---

<sup>18</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Lembaran Negara R.I Tahun 1985 Nomor 75 dan Tambahan Lembaran Negara R.I Nomor 3318, Pasal 4.

<sup>19</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.18.

<sup>20</sup> Husaini Usaman dan Purnomo Setiady Akbar, 2003, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta: PT. Bumi Aksara,) hal 42

menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian hukum itu harus dilakukan.<sup>21</sup> Maka metode penelitian yang dipakai adalah :

### 1. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yaitu suatu penelitian yang menekankan pada peraturan-peraturan hukum yang berlaku serta dalam hal ini penelitian dilakukan berawal dari penelitian data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.<sup>22</sup> Penelitian ini dilakukan dengan melihat kenyataan dilapangan tentang tanggung jawab Notaris dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli.

### 2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang menggambarkan data tentang suatu keadaan atau gejala-gejala sosial yang berkembang ditengah-tengah masyarakat sehingga dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memperoleh gambaran yang menyeluruh, lengkap dan sistematis tentang objek penelitian.<sup>23</sup> Dari penelitian ini penulis mendapatkan data tentang suatu keadaan secara lengkap dan menyeluruh mengenai tanggung jawab Notaris

### 3. Jenis dan Sumber Data

---

<sup>21</sup> Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta , hlm.17

<sup>22</sup> Ibid

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm.10.

Data merupakan suatu keadaan yang meliputi gejala dan peristiwa dan lain-lain yang menggambarkan suatu hubungan antara suatu unsur dengan unsur lainnya yang didapat melalui unsur secara langsung maupun secara tidak langsung. Dalam penelitian ini menggunakan dua sumber, yaitu :

Di dalam penelitian, lazimnya jenis data dibedakan antara:

a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Data primer meliputi data perilaku terapan dari ketentuan normatif terhadap peristiwa hukum *in concreto*. Penelitian langsung dilakukan pada Notaris.

b. Data Sekunder antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.<sup>24</sup> Data ini merupakan data yang sudah ada atau data yang diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang terdiri dari :

- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat pokok dan mengikat yaitu semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan judul, yang terdiri dari :
  - a) Kitab Undang–Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

---

<sup>24</sup> Amiruddin dan Zaina Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.30.

- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria.
- c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- f) Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 7 Tahun 2016 Tentang Majelis Kehormatan Notaris
- g) Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang dapat membantu menganalisis serta memahami bahan primer tersebut yang berupa literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian, buku-buku, makalah, majalah, tulisan lepas, artikel, dan lain-lain.<sup>25</sup>

3) Bahan hukum tersier

---

<sup>25</sup> Sarjono Soekanto, Op.cit, hlm.52.

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan buku primer dan sekunder seperti kamus hukum, jurnal hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Kamus Ekonomi.

a. Penelitian Kepustakaan (*library research*) diperoleh melalui penelitian kepustakaan, yaitu dengan memanfaatkan sarana dan prasarana yang ada dan diperoleh melalui:

- a) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas.
- b) Perpustakaan Daerah Sumatera Barat

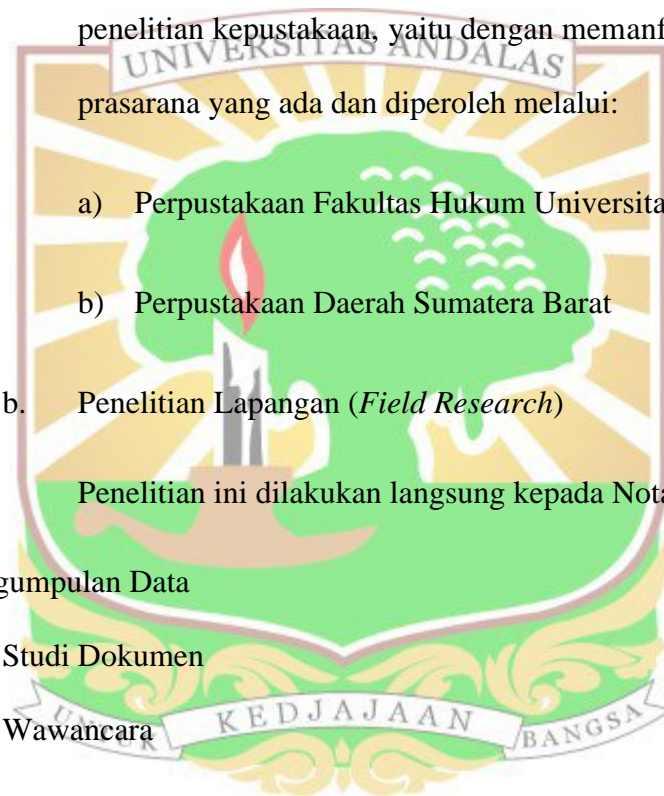
b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian ini dilakukan langsung kepada Notaris.

#### 4. Pengumpulan Data

- 1. Studi Dokumen
- 2. Wawancara

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan sumber data dari berbagai referensi literatur hukum yang berkaitan dengan masalah yang diteliti ditambah dengan wawancara terhadap akademisi dan praktisi kenotariatan, akan diolah dan dianalisis secara kualitatif, yakni analisa data dengan cara menganalisis, menafsirkan, menarik



kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas, dan menuangkannya dalam bentuk kalimat.

## 5. Pengolahan Data dan Analisis data

### a. Pengolahan data

Setelah seluruh data yang diperlukan berhasil dikumpulkan dan disatukan kemudian dilakukan penyaringan dan pemisahan data, sehingga didapatkan data yang akurat. Setelah dilakukan penyaringan dan pemisahan data maka tahap selanjutnya dilakukan editing, yaitu membetulkan jawaban yang kurang jelas, meneliti jawaban-jawaban responden sudah lengkap atau belum. Merapikan jawaban responden guna memudahkan pengolahan data yang benar-benar dapat dijadikan acuan dalam penarikan kesimpulan nantinya.<sup>26</sup>

### b. Analisis data

Analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif. Data kualitatif adalah data yang disajikan dalam bentuk kata-kata yang mengandung makna. Analisis ini dilakukan terhadap Peraturan perundang-Undangan dan pendapat para ahli untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan sebelumnya. Analisis ini digunakan agar data yang disajikan dapat memberikan gambaran secara deskriptif mengenai permasalahan

---

<sup>26</sup> Bambang Waluyo, Op.cip. hlm 72



yang dibahas sehingga data yang dipaparkan dalam penulisan ini dapat menggambarkan situasi yang ada dilapangan.

## **H. Sistematika Penulisan**

Sistematika pembahasan dalam penelitian ini terbagi dalam 3 (tiga) Bab, sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada Bab pendahuluan ini, Peneliti menguraikan Latar Belakang Masalah yang berisi tentang Latar Belakang pengambilan Topik ataupun Judul Penelitian, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Keaslian Penelitian, Manfaat Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan sebagai dasar pemikiran pada uraian bab-bab selanjutnya.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini penulis akan membahas mengenai tinjauan umum tentang Notaris, tinjauan tentang jual beli, tinjauan umum tentang perjanjian, tinjauan umum tentang pendaftaran tanah.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Dalam bab ini penulis membahas tentang dasar pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, tanggung jawab Notaris dalam hal terjadi sengketa di pengadilan dan akibat hukum terhadap akta tersebut.

### **BAB IV PENUTUP**

Dalam bab ini berisi kesimpulan dan saran dari uraian yang telah disampaikan pada bab-bab sebelumnya yang merupakan jawaban dari rumusan masalah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

