# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta outentik dan kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris). Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu: "notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta outentik dan kewenangan lainnya yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris). Seorang Notaris sebagai seorang pejabat, merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memperoleh nasihat yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.[1]

Dalam mengatur pergaulan hidup sesama individu yang membutuhkan suatu alat bukti mengenai hubungan hukum di antara mereka sesama individu, R. Soegondo Notodisoerjo mengatakan "notaris yang dalam profesinya sesungguhnya merupakan instansi yang dengan akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat otentik, yang nantinya sebagai alat-alat pembuktian. Kedudukan Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat, hingga sekarang dirasakan masih dihormati. Seorang notaris sebagai seorang pejabat, merupakan tempat bagi seseorang untuk dapat memproleh nasehat

[1] Tan Thong Kie, 2000, *Buku I Studi Notariat Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. 2, Jakarta, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm 157.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

yang bisa diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis dan ditetapkannya (*konstantir*) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu peristiwa hukum".[2]

Notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga aktanya yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat outentik bukan oleh karena undang-undang menetapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyatakan :"suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Pegawai-pegawai umum yang berkuasa yang dimaksud disini adalah notaris. Jadi akta yang yang dibuat oleh notaris merupakan akta outentik, sedangkan yang tidak dibuat oleh notaris menjadi akta dibawah tangan. Hal ini diatur dalam Pasal 1874 KUH Perdata, menyatakan :

> Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum.
> Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan.
> Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut.
> Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Berdasarkan Pasal 1868 KUH Perdata di atas, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta ada dua yaitu akta yang dibuat oleh notaris (*relaas akta)* dan akta yang dibuat di hadapan notaris (*partij akta).* Akta *relaas* adalah bentuk akta yang dibuat untuk bukti oleh penghadap,

UNIVERSITAS ANDALAS

dimana dalam akta tersebut diuraikan secara outentik tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan sendiri oleh notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris. Akta yang dibuat atas dasar yang dilihat dan disaksikan oleh notaris dikenal sebagai akta yang dibuat oleh Notaris.[3] Akta yang dibuat dihadapan notaris *(akta partij)* adalah akta yang dibuat dihadapan notaris atas permintaan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak dihadapan notaris.[4]

Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh suatu aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis bersifat outentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum. Dengan demikian Notaris merupakan suatu jabatan (publik), mempunyai karakteristik sebagai berikut:[5]

1. Sebagai jabatan.

   Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan unifikasi di bidang pangaturan jabatan notaris, artinya satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan Notaris di Indonesia harus mengacu kepada Undang-Undang Jabatan Notaris. Jabatan notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh negara. Menempatkan notaris sebagai jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan yang tetap.

2. Notaris mempunyai wewenang tertentu.

---

[3]Herlin Budiono, 2013, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris,*PT.Citra Aditya Bakti, Bandunng, hlm 8

[4]Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju, Bandung, hlm 45

[5]Habib Adjie, 2007, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika aditama, Surabaya, hlm 14-16

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

Setiap wewenang yang diberikan kepada jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar jabatan dapat berjalan dengan baik, dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (notaris) melakukan suatu tindakan di luar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang. Wewenang Notaris dicantumkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, yaitu:

1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangan-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 juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
   a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dengan mendaftar dalam buku khusus;
   b. Membukukan surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
   c. Membuat kopi dari asli surat-surat dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
   d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
   e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
   f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
   g. Membuat akta risalah lelang.
3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan (2) Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

3. Diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah.

Pasal 2 Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan bahwa notaris diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, dalam hal ini Menteri yang membidangi kenotariatan (Pasal 1 angka 14 Undang-Undang Jabatan Notaris), meskipun secara administratif diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah, tidak berarti notaris menjadi subordinasi (bawahan) yang mengangkatnya Pemerintah. Dengan demikian notaris dalam menjalankan tugas jabatannya:

a. Bersifat mandiri.

b. Tidak memihak kepada siapa pun

c. Tidak tergantung kepada siapa pun, yang bearti dalam menjalankan tugasnya tidak dapat dicampuri oleh pihak yang mengangkatnya atau oleh pihak yang lain.

4. Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya.

   Notaris, meskipun diangkat dan diberhentikan oleh Pemerintah tapi tidak menerima gaji, pensiunan dari Pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma untuk mereka yang tidak mampu.

5. Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat.

   Kehadiran notaris untuk melayani masyarakat yang memerlukan dokumen hukum (akta) outentik dalam bidang hukum perdata, sehingga notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat, masyarakat dapat menggugat secara perdata kepada notaris, menuntut biaya, ganti rugi dan bunga jika ternyata akta tersebut dapat dibuktikan dibuat tidak sesuai denga aturan hukum yang berlaku, hal ini merupakan bentuk akuntabilitas notaris kepada masyarakat.

Tugas dan wewenang Notaris erat hubungannya dengan perjanjian-perjanjian, perbuatan-perbuatan dan juga ketetapan-ketetapan yang menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak, yaitu memberikan jaminan atau alat bukti terhadap perbuatan, perjanjian, dan juga ketetapan tersebut agar para pihak yang terlibat di dalamnya mempunyai kepastian hukum.[6] Selain membuat kata dalam bentuk *relaas* dan *partij akta*, notaris juga berwenang mengesahkan surat dibawah tangan dan menetapkan kepastian tanggal dengan mendaftarkannya dalam buku khusus (legalisasi) sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris. Kewenagan notaris membuat legalisasi ini diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, menyatakan “mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal dengan mendaftar dalam buku khusus”.

---

[6] Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administritif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm 32.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

Proses legalisasi dilakukan, dimana para pihak yang namanya tersebut didalam surat di bawah tangan datang menghadap kepada notaris dan notaris membaca akta yang telah dikonsep terlebih dahulu oleh para pihak, apabila akta tersebut dianggap telah memenuhi syarat sah perjanjian seperti yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata maka notaris akan membacakan akta tersebut kepada para pihak, selanjutnya para pihak menandatangani akta tersebut disaksikan oleh Notaris dan notaris mendaftarkan akta tersebut kedalam buku khusus (legalisasi).

Dalam hal ini notaris hanya bertanggung jawab terhadap keabsahan tanda tangan yang tercantum di dalam surat di bawah tangan yang disahkan oleh notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang mempunyai wewenang mengesahkan surat dibawah tangan harus dapat mempertanggungjawabkan terhadap surat di bawah tangan yang disahkan oleh notaris (legalisasi) apabila ternyata dikemudian hari timbul masalah legalisasi tersebut. Selain itu juga masalah yang timbul dari akta yang dibuat oleh notaris perlu dipertanyakan, apakah akibat kesalahan dari Notaris tersebut atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan, dokumen yang dibutuhkan secara jujur dan lengkap kepada notaris.

Pertanggungjawab notaris terhadap surat di bawah tangan yang disahkan oleh notaris ini juga terjadi antar kesepekatan pihak penjual dan pihak pembeli untuk membuat kesepakatan yang dibuat dengan Surat Perjanjian di bawah tangan (legalisasi) dengan Nomor: Leg.1853/IX/2013 yang dibuat tanggal 13 September 2013, dimana penyelesaiannya sampai ke Pengadilan Negeri Padang Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN Pdg, dengan uraian kasus :

1. Para pihak
   a. Penggugat : Marhamis (Penjual)
   b. Terguggat :
      1) Zarmias Amin : (Pembeli)/Tergugat I
      2) Notaris/PPAT : Tergugat II

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

3) BPN Kota Padang : Tergugat

2. Objek perjanjian.

sebidang tanah seluas 9.077 M2 (sembilan ribu tujuh puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Balai Gadang Kecamatan Koto Tangah Kota Padang, dikenal dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4065/Kelurahan Balai, Gadang Surat Ukur Tanggal 16 Juni 2011, Nomor 2433 /2011, tercatat atas nama MARHAMIS

3. Harga tanah.

Harga tanah tersebut adalah sebesar Rp.105.000,- (seratus lima ribu rupiah permeter persegi), sehingga harga jual tanah Penggugat tersebut adalah Rp.105.000,- X 9.077 M2 = Rp.953. 085.000,- (sembilan ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah).

4. Tahap pembayaran dilakukan secara bertahap, yaitu:

a. Pada tanggal 12 September 2013 telah dibayarkan uang muka kepada penjual sebanyak Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah).

b. Pada tanggal 25 Oktober 2013 dibayarkan sebanyak Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)dan sisanya sebanyak Rp.353.085.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah).

c. Pada tanggal 25 Desember 2013 sebesar Rp.353. 085.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah) akan dibayarkan kepada penjual.

5. Penjual mengajukan gugatan ke Penagdilan Negeri Padang karena :

a. Pembeli/tergugat I belum membayar Termijn kedua sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kewajiban dalam membayar Termijn ketiga (pelunasan) sebesar Rp.353.085.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah) sampai saat ini Pembeli/ Tergugat.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

b. Sertifikat telah balik namakan ke atas nama Pembeli/Tergugat I dan telah dikuasai oleh penjual sehingga pembeli melakukan wanprestasi .

Pertanggungjawaban notaris terhadap surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan dengan Nomor: Leg.1853/IX/2013 tanggal 13 September 2013, dalam Perjanjian di bawah tangan (legalisasi) yang dibuat di bawah notaris sebagai tergugat untuk menjelaskan persoalan yang terjadi antara penjual dan pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli dilakukan karena pembayaran yang dilakukan pembeli secara bertahap. Penjual mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Padang karena :

a. Pembeli/tergugagt I belum membayar Termijn kedua sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan kewajiban dalam membayar Termijn ketiga (pelunasan) sebesar Rp.353.085.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah) sampai saat ini Pembeli/ Tergugat.

b. Sertifikat telah balik namakan ke atas nama Pembeli/Tergugat I dan telah dikuasai oleh penjual sehingga pembeli melakukan wanprestasi .

Dalam kasus Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN Pdg, keterlibatan notaris diuraikan sebagai berikut:

a. Notaris yang telah membuat surat perjanjian yang telah dilegalisasi dan
b. Melakukan proses balik nama ke atas nama penjual sementara harga jual belum dilunasi oleh pihak pembeli.

Dalam proses sidang Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN Pdg, dimintakan pertanggungjawaban untuk memberikan keterangan mengenai permasalahan tersebut dan dijadikan sebagai Terguggat II dalam Kasus Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN Pdg. Keterlibatan itu notaris harus ikut bertanggungjawab atas apa yang telah dilakukannya.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik membahas mengenai **ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN AKTA DI BAWAH**

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

**TANGAN YANG DISAHKAN OLEH NOTARIS (Studi: Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN Pdg ).**

## B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang tersebut di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Latarbelakangi terjadinya perkara Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disahkan Notaris?
2. Bagaimana Pertimbangan hakim dalam perkara Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg?
3. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disahkan oleh Notaris setelah keluar Putusan Hakim Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg?

## C. Keaslian penelitian

Penelitian yang penulis lakukan ini belum pernah dilakukan pada Universitas Andalas maupun pada Perguruan Tinggi lainnya untuk memperoleh gelar akademik (Sarjana, Magister, dan/atau Doktor), tetapi ada beberapa penelitian yang yang relatif sama dengan yang ingin diteliti oleh penulis lakukan, yaitu:

1. Tesis Yang Ditulis oleh Putu Vera Purnama Diana, Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar 2015, Dengan Judul “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Berdasarkan Pemalsuan Surat oleh Para Pihak”. Dalam tesis ini penulis membahas mengenai Tanggung jawab notaris dalam pembuatan Akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak menurut Undang-Undang Jabatan Notaris dan Tanggung jawab pidana oleh notaris apabila muncul kerugian terhadap salah satu pihak sebagai akibat adanya dokumen palsu.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

2. Tesis yang ditulis Sidah, Magister Kenotariatan, Universitas Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang 2010 dengan judul ”Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris”. Dalam Tesis ini Penulis membahas mengenai Tanggungjawab Notaris atas kebenaran akta di bawah tangan yang dilegalisinya dan Akibat hukum dalam pembuktian di pengadilan dalam hal ada akta di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris.

Penulisan 2 (dua) tesis di atas berbeda dengan penelitian yang penulis lakukankarena penulis membahas mengenai latar belakang terjadinya perkara Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg dan pertimbangan hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan disahkan oleh notaris dalam perkara Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg. Perjanjian pengikatan jual beli ini dibuat karena belum bisa dilakukan atau ditandatangani akta jual beli karena harga belum lunas dibayar oleh pembeli kepada penjual tetapi sertifikat sudah dikuasai dan balik nama atas nama pembeli.

**D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab yang melatarbelakangi terjadinya perkara Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disahkan Notaris.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim dalam perkara Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disahkan oleh Notaris setelah keluar Putusan Hakim Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN.Pdg.

**E. Manfaat Penelitian.**

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

Adapun manfaat penelitian yang dilakukan penulis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis :

   Secara teoritis penelitian ini akan memberi ilmu pengetahuan dan wawasan penulis baik di bidang hukum pada umumnya dan dalam bidang hukum kenotariatan, perjanjian dan akta Notaris dan pedoman bagi para pihak yang ingin mengetahui dan mendalami tentang hukum kenotariatan, perjanjian dan akta notaris

2. Manfaat Praktis.

   Diharapkan penelitian ini memberikan sumbangan pemikiran dan menjadi perhatian bagi bagi para pihak dalam pembuatan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di bawah tangan (legalisasi).

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

**F. Kerangka Teoritis**

1. Teori tanggungjawab.

Tanggungjawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya. Menurut hukum tanggungjawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggungjawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat

dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik[7].

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

1. Tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan

   Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1367. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

   Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

   a. Adanya perbuatan;
   b. Adanya unsur kesalahan;
   c. Adanya kerugian yang diderita;
   d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

   Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

[7]Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja GrafindoPersada, Jakarta, hlm 335.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

2. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas.

Ada pendapat yang menyatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Menurut E. Suherman, *strict liability* disamakan dengan *absolute liability*, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri[8].

Dalam penulisan ini tanggungjawab harus dilakukan oleh notaris karena pembayaran belum lunas dibayarkan oleh pembeli tetapi sertifikat telah dibaliknamakan keatas nama pembeli. Serifikat telah balik nama ke atas nama pembeli tetapi sampai saat ini tidak melaksanakan pembayaran terminj kedua sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan tidak melaksanakan pembayaran termijn ketiga sebesar Rp.353.085.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah.

2. Teori Kepastian Hukum

Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan

[8]*Ibid*, hlm 23.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.[9]

Kepastian hukum dapat kita lihat dari dua sudut, yaitu kepastian dalam hukum itu sendiri dan kepastian karena hukum. "Kepastian dalam hukum itu sendiri" adalah setiap norma hukum itu harus dapat dirumuskan dengan kalimat-kalimat yag tidak mengandung penafsiran yang berbeda-beda, sehingga dapat mengakibat perilaku patuh atau tidak patuh terhadap hukum. Dalam praktek banyak timbul peristiwa-peristiwa hukum, di mana ketika dihadapkan dengan substansi norma hukum yang mengaturnya, kadangkala tidak jelas atau kurang sempurna sehingga timbul penafsiran yang berbeda-beda yang akibatnya akan membawa kepada ketidakpastian hukum.

Sedangkan "kepastian karena hukum" dimaksudkan, bahwa karena hukum itu sendirilah adanya kepastian, misalnya hukum menentukan adanya lembaga daluarsa, dengan lewat waktu seseorang akan mendapatkan hak atau kehilangan hak. Berarti hukum dapat menjamin adanya kepastian bagi seseorang dengan lembaga daluarsa akan mendapatkan sesuatu hak tertentu atau akan kehilangan sesuatu hak tertentu.

Hukum tidak identik dengan undang-undang, jika hukum diidentikkan dengan perundang-undangan, maka salah satu akibatnya dapat dirasakan, adalah kalau ada bidang kehidupan yang belum diatur dalam perundang-undangan, maka dikatakan hukum tertinggal oleh perkembangan masyarakat. Demikian juga kepastian hukum tidak identik dengan kepastian undang-undang. Apabila kepastian hukum diidentikkan dengan kepastian undang-undang, maka dalam proses penegakan hukum dilakukan tanpa memperhatikan kenyataan hukum (*Werkelijkheid*) yang berlaku.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

[9] Salim, 2010, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum* , PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 45.

Kepastian memiliki arti "ketentuan/ketetapan" sedangkan jika kata kepastian digabungkan dengan kata hukum, maka menjadi kepastian hukum, memiliki arti " perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara."[10] Kepastian (hukum) menurut Soedikno Mertokusumo merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Menurut Mertokusumo, kepastian (hukum) merupakan:[11] "perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu."

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (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 hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. [12] Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum. Karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan tahu kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan tidak tahu apa yang harus diperbuat, tidak

---

[10]Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, 2001, *Filsafat Hukum, Mencari Hakikat Hukum*, Universitas Sriwijaya, Palembang, hlm 99

[11]Soedikno Mertokusumpo dalam Muhamad Erwin dan Amrullah Arpan, 1999, *Mengenal Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm145

[12]Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, hlm 158

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya. Akan tetapi kepastian hukum mungkin sebaiknya tidak dianggap sebagai elemen yang mutlak ada setiap saat, tapi sarana yang digunakan sesuai dengan situasi dan kondisi dengan memperhatikan asas manfaat dan efisiensi.

Dalam penulisan ini kepastian hukum bagi penjual karena harga jual beli belum lunas yang telah disepakati 3 (tiga) kali terminj pembayaran tetapi sertifikat sudah baliknama ke atas nama pembeli. Pembeli yang sampai saat ini tidak melaksanakan pembayaran terminj kedua sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan tidak melaksanakan pembayaran termijn ketiga sebesar Rp.353.085.000,- (tiga ratus lima puluh tiga juta delapan puluh lima ribu rupiah) dan penjual tidak dapat memanfaatkan uang penjualan tanah tersebut secara optimal, karena penjual bersedia menjual tanah milik penjual tersebut kepada pembeli adalah disebabkan karena kebutuhan akan uang pada saat itu yang tidak bisa tidak harus disediakan,

**G. Kerangka konseptual**

Hal-hal yang dijadikan konsep oleh penulis agar tidak terjadi keraguan dalam penulisan tesis ini adalah:

a. Analisis yuridis .

   Dalam Kamus Baesar bahasa Indonesia analisis yuridis adalah penyelidikan terhadap suatu peristiwa (karangan, perbuatan) untuk mengetahui keadaan yg sebenarnya (sebab-musabab, duduk perkaranya) secara hukum.

b. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah atau jual beli, dimana pengikatan

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.[13]

a. Akta di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat oleh orang-orang, oleh pihak-pihak sendiri, tidak dibuat dihadapan yang berwenang, untuk dijadikan alat bukti.

c. Legalisasi adalah dokumen/surat yang dibuat di bawah tangan tangan tersebut ditanda-tangani di hadapan notaris, setelah dokumen/surat tersebut dibacakan atau dijelaskan oleh Notaris yang bersangkutan. Sehingga tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari notaris. Dengan demikian, notaris menjamin keabsahan tanda-tangan dari para pihak yang dilegalisir tanda-tangannya, dan pihak (yang bertanda-tangan dalam dokumen) karena sudah dibacakan dan dijelaskan oleh notaris tentang isi surat tersebut. Para pihak yang menandatangani surat tersebut tidak bisa menyangkal dan mengatakan bahwa yang bersangkutan tidak tahu ataupun tidak mengerti isi dari dokumen/surat yang ditandatanganinya tersebut.[14]

d. Notaris .

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan:"Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini"

## G. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif yaitu penelitian yang dilakukan terhadap data sekunder dengan fokus kegiatan penelitian adalah penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap

[13] Supriadi, *Op.cit*, hlm. 12

[14] Lihat http//www. irmadevita.com/2012/legalisasi-dan-waarmerking/ diakses pada tanggal 14 Desember 2015, pada pukul 11.00 Wib.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

sistematika hukum, dan penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum.[15] Untuk melaksanakan metode yuridis normatif diperlukan langkah-langkah sebagai berikut:

1. Sifat penelitian

   Penelitian yang dilakukan merupakan penelitian yang bersifat deskriptif. Maksudnya memberikan gambaran secara sistematis, aktual dan akurat terhadap data dengan teliti terhadap manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya dengan tujuan agar dapat membantu dalam memperkuat teori-teori lama.[16]

   Dalam kaitannya dengan penelitian normatif di sini akan digunakan beberapa pendekatan, yaitu :

   a. Pendekatan perundang-undangan *(statute approach)*

      Pendekatan perundang-undangan *(statute approach)* adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan peraturan perundang-undangan serta peraturan organik lain yang berhubungan dengan objek penelitian yaitu analisis yuridis terhadap perjanjian pengikatan jual yang dibuat di bawah tangan oleh notaris.

   b. Pendekatan Konsep *(conceptual approach)*

      Pendekatan konsep (*conceptual approach*) digunakan untuk memahami konsep-konsep, pada penelitian ini adalah analisis yuridis terhadap perjanjian pengikatan jual yang dibuat di bawah tangan oleh notaris.[17]

2. Sumber dan Jenis Data

   Data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari: [18]

---

[15] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 22.

[16] Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-press, Jakarta, hlm 10.

[17] Johnny Ibrahim, 2007, *Teori, Metode dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publising, Malang, Jawa Timur, hlm 300.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

a) Bahan hukum primer yaitu bahan yang mempunyai kekuatan hukum mengikat bagi setiap individu atau masyarakat yang berasal dari peraturan perundang-undangan, meliputi :

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuatan akta Tanah.
5) Putusan Nomor 54 /Pdt.G/2014/PN Pdg.

b) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder, yaitu bahan penelitian yang memberikan penjelasan maupun petunjuk terhadap bahan hukum primer yang berasal dari:

1) Buku
2) Tulisan ilmiah dan makalah
3) Teori dan pendapat para pakar
4) Hasil penelitian sebelumnya dan seterusnya.[19]

c) Bahan hukum tersier.

Bahan hukum yang memberikan petunjuk ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, Seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum yang membantu menjelaskan istilah-istilah hukum yang ada dan dapat juga diperoleh dari media internet dan lain sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

---

[18] Amiruddin Zainal Asikin, 2004, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 118-119.

[19] *Ibid.*

Dalam pengumpulan data, penulis menggunakan teknik pengumpulan data dengan cara studi dokumen terhadap peraturan perundang-undangan tentang perjanjian di bawah tangan dan Notaris.

4. Pengolahan dan Analisis Data

   a. Pengolahan Data

      Sebelum melakukan analisis data, data yang penulis dapatkan diolah dengan melakukan pengoreksian dari semua temuan dan jawaban.

   b. Analisis Data

      Setelah data diperoleh, penulis menggunakan analisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif merupakan analisis dengan mempelajari hasil penelitian dan seterusnya dijabarkan serta disusun secara sistematis dalam bentuk karya tulis ilmiah tesis.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA