

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara merupakan organisasi kekuasaan yang berwenang membuat dan menetapkan peraturan perundang-undangan. Peraturan perundang-undangan yang dibuat dan ditetapkan oleh negara memiliki muatan norma dan kaidah dari berbagai sumber yang ada dalam kehidupan masyarakat. Tujuan utamanya sebagai pengaturan kehidupan masyarakat demi mencapai kesejahteraan dan keadilan. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan pembuat kebijakan harus berpijak kepada konstitusi sebagai norma hukum tertinggi, sehingga tidak terjadi pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang tinggi dengan yang rendah.

Dalam hal ini, Negara Indonesia mempunyai cita-cita untuk memberikan kesejahteraan kepada masyarakat Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Tahun 1945 sebagai norma dasar (*grundnorm*). Ini dijelaskan oleh Hans Kelsen yaitu hukum berlaku karena semua hukum itu berakar dalam suatu norma dasar (*grundnorm*), sebagaimana dalam teorinya tentang *Stufenbau des Rech* yang menyebutkan bahwa sistem hukum itu merupakan hierarki dari hukum, yaitu suatu ketentuan hukum tertentu bersumber pada ketentuan yang lebih tinggi, dan yang paling tinggi adalah norma dasar (*grundnorm*) yang merupakan suatu keharusan dalam bidang hukum.¹ Untuk pencapaian cita-cita kesejahteraan rakyat tersebut, Indonesia harus melakukan tindakan yang dilandasi dengan asas, sistem, dan

¹H. M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan*, Kencana, Jakarta, 2012, hlm.57-58

lembagayang konstiusional, agar pembentukan suatu peraturan perundang-undangan tersebut dapat diterimadan dilaksanakan. Hal tersebut merupakan ciri dari negara hukum dalam melaksanakan kekuasaan yang dimilikinya.

Dalam menyusun suatu peraturan perundang-undangan, para perancang harus menggunakan prinsip keadilan yang bebas dan tidak memihak, dengan tujuan untuk menciptakan kesejahteraan dan kemakmuran bagi seluruh rakyat dan tentunya supaya tidak menimbulkan kesewenang-wenangan oleh penguasa ataupun tindakan anarki oleh rakyat. Hal inilah yang menjadi salah satu pilar dari negara hukum yang kita anut.² Selanjutnya Charles Samford menyatakan bahwa hukum yang ideal adalah hukum yang mampu memuaskan semua pihak.³ Tentunya sebelum Negara membentuk suatu peraturan perundangan-undangan, makanegara terlebih dahulu merumuskan suatu garis (kebijakan) resmi mengenai aturan yang akan diberlakukan dan berupaya merumuskan konsep hukum yang dicita-citakan oleh pembuat kebijakan, maka hal itulah yang disebut dengan politik hukum.

Salah satu bentuk politik hukum pemerintah adalah politik hukum untuk kesejahteraan masyarakat mengenai pengaturan hunian sebagai tempat tinggal yang layak dan baik. Hal ini merupakan amanat dari Pasal 28H Ayat (1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 selanjutnya disebut sebagai UUD 1945 yang menegaskan bahwa : “setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapat lingkungan hidup yang baik dan

²Ni'matul Huda, 2003, “*Negara Hukum, Demokrasi Dan Judicial Review*”, UII Press, Jakarta, hlm. 207.

³Teguh Prasetyo dan Abdul Halim Barkatullah, *Filsafat, Teori & Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 317

sehat”.Maka dengan itu sudah sepatut dan sepantasnya Pemerintah merealisasikan amanat dari ketentuan UUD 1945. Dalam hal ini, Pemerintah Indonesia telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.

Undang-Undang ini mengatur tentang tata cara, pengelolaan dan kepemilikan Rumah Susun di Indonesia. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun yang selanjutnya disebut Undang-Undang Rumah Susun. Undang-Undang Rumah Susun ini lahir berdasarkansalah satu pertimbangan sebagai berikut:“bahwa untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahansebagaimana diamanatkan dalam garis-garis Besar Haluan Negara, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak, dengan harga yang dapat dijangkau oleh rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah”.⁴Berdasarkan pertimbangan diatas, maka penyelenggaraan rumahsusun adalah untuk mencapai cita-cita pembangunan nasional yang berorientasi untuk membantu kebutuhan masyarakat yang terutama mempunyai penghasilan rendah atau bagi masyarakat ekonomi lemah.

Dalam pelaksanaanya Undang-Undang Rumah Susun ini mengalami beberapa kendala yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dalam penghunian, kepemilikan, dan pemanfaatan rumah susun.⁵ Sehingga tidak lagi memadai dan mampu menghadapi perkembangan

⁴Konsideran Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 76

⁵ Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2017, hlm.133

hukum yang ada. Salah satu bentuk dari perkembangan yang terjadi yaitu terhadap pola penjualan Rumah Susun (*Strata Tittle*) dengan cara mengutip terlebih dahulu pembayaran atas Satuan Rumah Susun dalam suatu apartemen atau gedung perkantoran yang masih dalam rencana pembangunan.⁶

Untuk mengatasi permasalahan sebagaimana disebutkan di atas, Pemerintah mengganti Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 Tahun 1985 dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Dalam memori penjelasan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang selanjutnya disebut Undang-Undang Rumah Susun menyebutkan bahwa penyelenggaraan rumah susun pada dasarnya bertujuan untuk menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau, meningkatkan efisiensi dan efektifitas pemanfaatan ruang, mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan pemukiman kumuh, mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi, serta memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, kepenghunan, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.⁷

Perubahan tersebut juga disebabkan oleh tingkat pembangunan yang begitu pesat dan kebutuhan masyarakat akan perumahan yang sangat mendesak. Salah satu perkembangan kebutuhan masyarakat di perkotaan adalah kebutuhan tempat tinggal dengan semakin sempit dan terbatasnya lahan, maka perlu dibuat terobosan yang ramah lingkungan dan disertai perlindungan hukum yang memadai

⁶ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm.152

⁷ *Op.Cit.*, Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, hlm.129-130

bagi masyarakat sehingga dibuatlah rumah susun dengan melibatkan berbagai macam tenaga ahli dibidang masing-masing yaitunya Menteri Pekerjaan Umum, Pemerintahan Daerah, Notaris-Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Arsitek serta Pengembang (Developer) guna pemenuhan persyaratan Teknis dan Administrasi dalam pembangunan rumah susun yang layak hunidan serasi yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Terhadap kegunaan Rumah susun, sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan masyarakat dalam peningkatan perekonomian rumah susun tidak saja difungsikan untuk tempat hunian, melainkan fungsinya juga digunakan untuk memberikan lapangan kehidupan bagi masyarakat, misalnya untuk tempat usaha, pertokoan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan sebagainya.⁸

Dalam pembangunan rumah susun pada umumnya, rumah susun tidak saja dilakukan oleh pemerintah melalui Perumahan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (perumperumnas) sebagai pengembang perumahan milik pemerintah atau pemerintah daerah, tetapi juga sudah diminati oleh para pengembang perumahan (developer) dengan memilih lokasi yang strategis.⁹ Terhadap rumah susun yang dibangun oleh pengembang atau pihak swasta yang ditujukan untuk kepentingan bisnis atau disebut dengan istilah rumah susun komersil yang akan diperjualbelikan kepada masyarakat luas oleh pelaku

⁸Leks & Co, *Hukum Pertanahan, Perumahan dan Rumah Susun*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, hlm.3

⁹ Martin Roestamy, *Konsep-Konsep Hukum Kepemilikan Properti Bagi Asing*, Pt. Alumni, Bandung, 2011, hlm.148-149

pembangunan, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Seperti halnya pembangunan salah satu rumah susun di kota Padang yaitu Sentral Pasar Raya yang dilakukan oleh salah satu pemngembang swasta. Terhadap pembangunan rumah susun Sentral Pasar Raya ini merupakan pelaksanaan dari tujuan Undang-Undang rumah susun yaitu meningkatkan pemanfaatan ruang serta peningkatan perekonomian masyarakat di kota Padang karena tujuan dari pembangunan rumah susun Sentral Pasar Raya ini merupakan rumah susun non hunian yang difungsikan untuk pertokoan sebagai pusat perbelanjaan.

Terkait dalam pembentukan norma hukum baru di dalam undang-undang rumah susun salah satunya terdapat dalam pengaturan BAB V Bagian Ketujuh Tentang Pemasaran, didalam bagian tersebut terdapat Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun. Salah satu materi bagian tentang pemasaran tersebut adalah mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dimana Perjanjian Pengikatan Jual beli Rumah Susun ini dapat dilakukan dihadapan Notaris. Dengan adanya pengaturan yang terdapat di dalam Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun, maka hal tersebut berdampak kepada profesi Notaris sebagai pejabat umum.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi yang secara normatif diatur melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Notaris sebagai pejabat umum berwenang

membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, sebagaimana kewenangan ini disebutkan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris.

Terhadap kaitannya dengan wewenang, yang merupakan standar dari wewenang yang dimaksud adalah kewenangan notaris dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum dalam membentuk suatu alat bukti yang sempurna.¹⁰ Kewenangan notaris yang diperoleh secara atribusi dalam pembuatan akta autentik tentunya notaris harus tunduk dan patuh terhadap peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan dalam menjalankan wewenangnya, guna terhadap masyarakat yang menggunakan jasa notaris dapat memberikan kepastian hukum dan juga perlindungan hukum baginya.

Notaris sebagai pejabat umum yang keterangan-keterangannya dapat dipercaya, dan kewenangan yang dimilikinya memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pihak yang menggunakan jasa hukum profesi Notaris untuk membuat berbagai bentuk akta autentik. Kekuatan keautentikan suatu akta notaris bukanlah dikarenakan proses pembuatan akta tersebut melainkan didasarkan kepada bentuk akta yang sudah ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, hal ini sebagaimana disebutkan dalam

¹⁰M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press Yogyakarta (Anggota IKAPI), Yogyakarta, 2017, hlm.21

Pasal 1868 KUHPerdara yaitu:

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dimana tempat akta itu dibuat.¹¹

Suatu akta dapat di akui keautentikannya apabila sudah memenuhi unsur yang dimintakan dalam pasal 1868 KUHPerdara, namun apabila salah satu unsur yang dimintakan tidak terpenuhi maka akan berakibat terhadap akta tersebut khususnya dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang tentunya juga akan berakibat terhadap para pihak baik itu pengembang (penjual), konsumen (pembeli), maupun terhadap Notaris sendiri sebagai pejabat pembuat akta tersebut.

Terhadap akta yang berkaitan dengan rumah susun, hal ini sejalan dengan Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Salah satu kewenangan berdasarkan Undang-undang lainnya sebagaimana yang dimaksud Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang jabatan Notaris adalah kewenangan Notaris yang diatur dalam Pasal 43 Undang-UndangRumah Susun, yang menyebutkan bahwa pada proses jual beli rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan atau rumah susun yang belum selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris.

¹¹*Ibid*, M. Luthfan Hadi Darus, hlm.22

Kemudian yang menjadi isu hukum dalam penelitian ini adalah mengenai kewenangan notaris dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun. Pada Pasal 43 Ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun menyebutkan bahwa proses jual beli Rumah Susun sebelum pembangunan Rumah Susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Susun yang dibuat di hadapan Notaris, namun selanjutnya dalam Ayat (2) nya menyebutkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas;

- a. Status kepemilikan tanah,
- b. Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),
- c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum,
- d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen),
- e. Hal yang diperjanjikan.

Pada persyaratan ini dapat artikan bahwa selain notaris memiliki kewenangan dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sebelumnya notaris harus memastikan terlebih dahulu tentang persyaratan-persyaratan yang diperintahkan oleh Undang-Undang sebagaimana dalam Pasal 43 Undang-undang Rumah Susun, karena seorang Notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum pembuat alat bukti yang sempurna tentunya harus bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya.

Permasalahannya di sini adalah bagaimana tolok ukur terhadap 20% (dua puluh persen) keterbangunan itu, karena mengingat tidak adanya ketentuan dari keterbangunan 20% (dua puluh persen) tersebut di dalam Undang-Undang

Rumah Susun atau ketentuan peraturan lainnya. Hal ini tentu akan menyulitkan notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Dalam membuat akta khususnya pada akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Susun ini akan menjadi tanggungjawab Notaris sebagai pejabat pembuat akta autentik untuk memperhatikan ketentuan syarat-syarat yang diperintahkan oleh Undang-Undang rumah susun, agar akta yang dibuat oleh notaris tidak ditemukan cacat nantinya.

Berdasarkan uraian diatas, pemberlakuan undang-undang rumah susun akan berdampak kepada Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, dan di sini penulis ingin melihat bagaimana peran notaris dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun, terkait ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Rumah Susun dan juga penjelasan mengenai syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan di dalam Ayat (2) nya, oleh sebab itu penulisditarik memberikan judul penelitian ini yaitu ;

“Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun?
2. Bagaimana proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun?
3. Bagaimana proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan diatas, adapun tujuan penulisan tesis ini adalah :

1. Untuk menganalisis bagaimana proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.
2. Untuk menganalisis bagaimana proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun.
3. Untuk menganalisis bagaimana proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberi masukan pemikiran kepada pengembangan ilmu pengetahuan khususnya, dalam ilmu hukum pada umumnya dan khususnya bagipendidikan Magister Kenotariatan tentang bagaimana proses pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli rumah susun oleh notaris.
- b. Hasil Penelitian ini dapat menambah literatur, referensi dan bahan-bahan informasi ilmiah mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan rekomendasi terhadap Institusi Pemerintah dalam hal Implikasi Pasal 43 Undang-Undang

Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun terhadap kewajiban Notaris sebagai pejabat umum, terutama bagi Institusi Perizinan dari Pemerintah Daerah yang mengawasi pembangunan rumah susun, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia melalui Majelis Pengawas Notaris yang mengawasi perilaku Notaris, Notaris sebagai Pejabat Umum, Badan Hukum Swasta yang bergerak dibidang usahapembangunan rumah susun.

E.Kerangka Teoritis dan Kerangka Konseptual

1. Kerangka Teori

Menurut Soerjono Soekanto, kontinuitas perkembangan ilmu hukum selain bergantung pada metodologi, aktivitaspenelitian dan imajinasi sosial, juga sangat ditentukan oleh teori.¹² Teori berasal dari kata *theori* yang mana dalam bahasa latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahsa yunani berasal dari kata *thea* yang artinya adalah cara atau hasil pandang.

Teori adalah serangkaian asumsi, defenisi dan proposisi untuk menerangkan suatu fenomena sosial secara sistematis dengan cara merumuskan hubungan antara konsep.¹³ Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori, tesis mengenai suatu permasalahan yang dapat dijadikan sebagai bahan pegangan teoritis bagi peneliti atau penulis.¹⁴ Setiap perkembangan ilmu hukum yang terjadi dalam kehidupan bermasyarakat ini

¹²Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1996, hlm.6

¹³Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, jakarta, 1996, hlm.19

¹⁴Purnama Tioria Sinturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.10

tentunya tidak terlepas dari konsep teori hukum yang merupakan sebagai landasannya, yang dimaksud dengan teori hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah cabang ilmu hukum yang membahas atas menganalisis, tidak sekedar menjelaskan atau menjawab pertanyaan atau permasalahan, secara kritis karena pertanyaan-pertanyaan atau permasalahan teori hukum tidak cukup dijawab secara otomatis oleh hukum positif karena memerlukan argumentasi atau penalaran.¹⁵

Maka haruslah di dahulukan dengan kerangka teori terlebih dahulu terhadap penulis untuk dapat dijadikan sebagai bahan dasar dalam pembuatan tesis ini. Disini penulis akan menerangkan teori-teori yang dipakai terhadap penulis dalam menganalisa masalah judul yang dibuat oleh penulis yaitu ;

a. Teori Tanggungjawab

Dalam Kamus Bahasa Indonesia kata tanggungjawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan dan sebagainya. Sedangkan menurut kamus hukum, menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban. Pada kamus hukum menyebutkan ada 2 (dua) istilah dari pertanggungjawaban yaitu *Liability (the state of being liable)* dan *Responsibility (the state or fact being responsible)*.

¹⁵Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2012, hlm.87

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggungjawab gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk kepada pertanggungjawaban politik.¹⁶ Terkait dengan tanggungjawab *liability* yang menekankan pada pertanggungjawaban hukum menyebutkan bahwa seseorang sebagai salah satu subjek hukum tentunya harus bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang dilakukannya, yang dalam arti suatu perbuatan yang mengandung arti melawan atau bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku dalam bentuk berupa sanksi.

Menurut teorinya Hans Kelsen tentang tanggungjawab hukum adalah seseorang bertanggungjawab secara hukum atas sesuatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum, subyek berarti dia bertanggungjawab atas sesuatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁷ Selanjutnya Hans Kelsen Menyatakan bahwa;¹⁸

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*Negligence*), dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*Culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi kerana mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud

¹⁶HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.337

¹⁷Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm.81

¹⁸*Ibid*, Hans Kelsen, hlm.83

jahat, akibat yang membahayakan”.

Dapat diartikan bahwa suatu kesalahan tidak hanya dipandang apabila dilakukan dengan kesengajaan saja, namun dengan ketidak hati-hatian seseorang juga dapat dituntut atas kesalahan yang dilakukan untuk diminati pertanggungjawabannya.

Hans Kelsen juga membagi mengenai tanggungjawab yang terdiri dari:¹⁹

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seseorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri
2. Pertanggungjawaban kolektif yaitu bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas sesuatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yaitu bahwa seseorang individu bertanggungjawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian
4. Pertanggungjawaban mutlak yaitu bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggungjawab dalam hal ini terkait dengan judul, notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah dalam pembuatan akta

¹⁹Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqin, *Teori Hukum Murni*, Nuasa dan Nusa Media, Bandung, 2006, hlm.140

otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan, notaris dapat dibebani tanggungjawab atas profesinya sebagai pembuat akta autentik. Terkhususnya dalam pembuatan akta Pengikatan perjanjian Jual Beli Rumah Susun Notaris bertanggungjawab terhadap akta yang dibuatnya, yang mana ketentuan ini disebutkan dalam pasal 65 Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa setiap notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya. Menurut Abdul Ghofur , tanggungjawab notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dapat dibedakan sebagai berikut :²⁰

1. Tanggungjawab Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil terhadap akta yang dibuatnya,
2. Tanggungjawab Notaris secara pidana terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya,
3. Tanggungjawab Notaris berdasarkan peraturan Jabatan Notaris terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya,
4. Tanggungjawab Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris.

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Soerjono Soekanto kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku

²⁰Abdul Ghofur Ansori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm.16

umum supaya tercipta suasana yang aman dan tentram di dalam masyarakat.²¹ Dengan adanya kepastian hukum di negara ini terkhususnya Indonesia menjamin adanya perlindungan bagi setiap individu maupun golongan dalam hidup bermasyarakat, salah satunya dalam perjanjian di perlukannya kepastian hukum diciptakan, guna melindungi hak dari para pihak yang berjanji.

Menurut Jan M. Otto menyatakan Kepastian hukum dalam situasi tertentu diantaranya yaitu:

1. Tersedianya aturan hukum yang jelas dan jernih, konsisten dan mudah diperoleh, yang diterbitkan oleh kekuasaan Negara
2. Bahwa instansi-instansi pengusaha (Pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya
3. Bahwa mayoritas warga pada prinsip menyetujui muatan isi dan karena itu menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
4. Bahwa Hakim-hakim (peradilan yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa.
5. Bahwa keputusan peradilan kongkrit dilaksanakan.

Dengan ketentuan syarat yang dinyatakan oleh Jan M.otto tersebut di atas

²¹Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat UI, Jakarta, 1999, hlm.55

maka dapat menunjukkan kepastian hukum dapat tercapai jika terpenuhinya unsur-unsur hukum yang ditetapkan, karena hukum yang baik itu adalah hukum yang dapat memberikan kebahagiaan ditengah masyarakat.

Terhadap kepastian hukum, Pemerintah sebagai pembentuk aturan-aturan atau Undang-Undang khususnya tentang mewajibkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun terhadap Rumah Susun yang masih dalam pembangunan atau belum selesai yang dibuat dalam bentuk akta otentik, dalam hal ini Notaris sebagai pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah berwenang sebagai pembuat akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Berdasarkan wewenang notaris tersebut di atas mengenai perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang masih dalam pembangunan apa bila pembuatan aktanya sudah memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian yang di tentukan dan tidak melanggar ketentuan Undang-Undang, maka akta yang dibuat oleh notaris tersebut dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Dengan ketaatan Notaris dalam menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta otentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.²²

c. Teori Keadilan

Kata keadilan berasal dari kata “adil”, yang menurut Kamus Besar

²²*Op Cit*, Habib Adjie, hlm.42

Bahasa Indonesia adalah tidak memihak atau tidak berat sebelah. Keadilan ini merupakan salah satu unsur yang penting dalam tujuan pembentukan suatu hukum yang mana selain itu adanya unsur kemanfaatan dan kepastian hukum, karena cita-cita hukum yang dibentuk suatu negara yaitunya untuk mengatur kehidupan masyarakat demi mencapai kesejahteraan dan keadilan.

Aristoteles membagi keadilan dalam dua macam yaitu keadilan “*distributief*” dan keadilan “*commutatief*”. Keadilan *distributief* adalah keadilan yang memberikan kepada tiap orang porsi menurut prestasinya, dan keadilan *communicatief* adalah memberikan sama banyak kepada setiap orang tanpa membeda-bedakan prestasinya dalam hal ini berkaitan dengan peranan tukar menukar barang dan jasa.²³ Sedangkan menurut Hans Kelsen, tentang teori keadilan mengatakan bahwa hukum sebagai tatanan sosial yang dapat dinyatakan adil apabila dapat mengatur perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan sehingga dapat menemukan kebahagiaan di dalamnya.²⁴ Dapat disimpulkan keadilan merupakan suatu perbuatan yang tidak memihak dan tidak merugikan satu sama lain, dengan cara memberikan hak satu sama lainnya sesuai dengan porsinya masing-masing, sehingga dengan keadilan ini menciptakan kebahagiaan dan kemakmuran dalam masyarakat suatu negara.

Teori keadilan dalam hal ini terkait dengan judul, sebagai seorang notaris yang ditunjuk oleh Pemerintah dalam pembuatan akta autentik yang

²³ L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita Cetakan ke 26, Jakarta, 1996, hlm.11-12

²⁴ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, diterjemahkan oleh Rasisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, 2011, hlm.7

khususnya disini dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun diharapkan notaris memiliki sifat adil, yang bisa menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian ini. Tentunya dengan keadilan tidak akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang akan membuat akta, sehingga kepercayaan yang diberikan masyarakat pada umumnya terhadap jabatan seorang notaris dalam pembuatan jasanya akan semakin besar dan tentunya akan membuat masyarakat akan menjadi terlindungi dan lebih aman.

2. Kerangka Konseptual

a) Tanggungjawab

Tanggungjawab merupakan suatu akibat atau resiko yang harus diterima oleh seseorang terhadap suatu tindakan yang dilakukannya. Tentunya kepada notaris sebagai pejabat umum pembuat akta autentik harus bertanggungjawab terhadap jabatan yang dimilikinya.

Bentuk tanggungjawab notaris menurut Abdulkadir Muhammad dapat diberi pengertian sebagai berikut;²⁵

1. Notaris dituntut menghasilkan akta yang bermutu artinya akta yang dibuatnya itu sesuai dengan aturan hukum dan kehendak pihak yang berkepentingan dalam arti yang sebenarnya bukan memalsukan atau merekayasa

²⁵Mudir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm.3

2. Notaris harus menjelaskan kepada pihak yang berkepentingan kebenaran isi dan prosedur akta yang dibuatnya itu
3. Berdampak positif artinya siapapun akan mengakui akta notaris itu mempunyai kekuatan bukti sempurna.

b) Perikatan

Perikatan melahirkan hubungan hukum dalam hal ini dapat dilihat pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pasal 1233 yang menyatakan bahwa perikatan lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang.²⁶ Perikatan merupakan awal untuk melakukan perjanjian.

c) Jual Beli

Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.²⁷ Pada jual beli para pihak masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang mana pihak yang satu berhak atas barang sesuatu yang di perjanjikan dan pihak yang satu lagi wajib memberikan sesuatu barang yang diperjanjikan.

d) Rumah Susun

Pasal 1 Angka 1 undang-undang nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun menyebutkan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat

²⁶J. Satrio, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditia Bhakti , Bandung, 2001, hlm. 181

²⁷*Ibid*, J. Satrio, hlm.366

yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Sedangkan menurut Adrian Sutedi Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah.²⁸

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan, rumah susun merupakan gedung-gedung bertingkat yang dibangun baik secara horizontal maupun vertikal yang mana bangunanya tidak hanya berfungsi sebagai hunian saja tetapi juga dapat berupa pertokoan, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain sebagainya dan sebagaimana melekatnya suatu hak kepemilikan bersama yang tidak dapat dipisahkan pada bangunan itu yaitu bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Penghuni Rumah Susun tidak dapat menghindarkan diri atau melepaskan kebutuhannya untuk menggunakan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, karena kesemuanya merupakan kebutuhan fungsional yang saling melengkapi.²⁹ Terhadap penguasaan atau pemilikan atas rumah susun ini dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan cara dimiliki (dibeli) atau

²⁸*Op Cit*, Adrian Sutedi, hlm.187

²⁹*Op Cit*, Adrian Sutedi, hlm. 188-189

dengan cara sewa menyewa.

e) Notaris

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris menyebutkan notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Sedangkan menurut G.H.S. Lumban Tobing Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu Akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan, dan kutipannya sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³⁰

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa notaris adalah seorang pejabat umum yang ditunjuk oleh negara berdasarkan Undang-Undang, yang berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, penetapan serta kewenangan lainnya sebagaimana yang dimintakan oleh Undang-Undang atau bahkan terhadap orang yang berkepentingan yang menghendakinya.

³⁰G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, hlm. 31.

Pada Pasal 1 Angka 7 Undang-undang Jabatan Notaris menyebutkan akta notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang. Dapat diartikan bahwa suatu akta dapat dianggap sebagai akta autentik apabila akta tersebut dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang ditunjuk oleh Pemerintah , salah satunya adalah notaris dan akta itu harus sesuai dengan bentuk atau ketentuan yang diperintahkan oleh undang-undang, maka barulah dapat dikatakan suatu akta itu merupakan akta autentik.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan terjemahan dari bahasa Inggris yaitu *research*, yang berasal dari kata “*re*” artinya kembali dan “*to search*” artinya mencari. Dapat diartikan, penelitian adalah mencari kembali. Suatu penelitian secara ilmiah dilakukan untuk menyalurkan hasrat ingin tahu yang telah mencapai taraf ilmiah, yang disertai suatu keyakinan bahwa setiap gejala akan ditelaah dan dicari hubungan sebab akibatnya atau kecendrungan-kecendrungan yang timbul.³¹ Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.³²

a. Jenis Penelitian

³¹Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 27-28

³²Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2010, hlm.35

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini tentunya disesuaikan dengan permasalahan dan tujuan penelitian yang akan diteliti, dan yang paling tepat adalah deskriptif analisis, yaitu suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan tentang seperangkat data yang lain.³³ Jadi, bentuk penelitian yang akan digunakan oleh penulis di sini adalah penelitian secara yuridis normatif.

Penelitian hukum yuridis normatif adalah dengan cara meneliti bahan kepustakaan atau bahan data sekunder yang meliputi buku-buku serta norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan Perundang-Undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan sistematika hukum serta mengkaji ketentuan Perundang-Undangan, putusan pengadilan dan bahan hukum lainnya.³⁴ Dalam kaitannya terhadap penelitian normatif tersebut di atas maka penulis akan menggunakan beberapa pendekatan penelitian yaitu :

b. Pendekatan Penelitian

1. Pendekatan perundang-perundang (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dari berbagai bahan aturan-aturan hukum yang tentunya berkaitan dengan peraturan Perundang-Undang serta peraturan lain yang berkaitan dengan objek penelitian.

³³ *Op Cit*, Bambang Sunggono, hlm.38

³⁴ Ibrahim Jhoni, *Teori dan Metode penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media Publishing, Malang, 2005, hlm.336

2. Pendekatan Konsep (*conceptual approach*)

Pendekatan konsep adalah pendekatan yang dilakukan terhadap konsep-konsep pada penelitian ini, yaitu tanggungjawabnotarisdalam pembuatan aktaperjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

c. Bahan Hukum

Bahan hukum penelitian yang dibutuhkan penulis didapatkan pada :

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan yang mempunyai otoritas (*autoritatif*), bahan hukum yang terdiri dari peraturan Perundang-Undangan.³⁵ Dalam hal ini berkaitan dengan peraturan perundang-undangan, dan peraturan lainnya yang berkekuatan hukum yaitu :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*)
- b. Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- c. Kode Etik Notaris
- d. Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 Tentang Rumah Susun
- e. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat nomor 11 Tahun 1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

2. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas,

³⁵Ali Zainuddin, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm.47

buku, buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, jurnal-jurnal hukum.³⁶ Bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini tentunya bahan hukum sekunder yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer yang nantinya dapat membantu penulis dalam menganalisa serta memahami dari bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder ini dapat berupa : buku-buku, majalah-majalah hukum, serta literatur-literatur yang relevan dengan rumusan masalah.

3. Bahan Hukum Tertier

Bahan hukum tertier adalah bahan yang mendukung memberi petunjuk atau penjelesan akan bahan hukum primer dan sekunder, berupa kamus-kamus hukum, Kamus Besar basa Indonesia, yang dapat membantu penulis menerjemahkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini.

d. Teknik Pengumpulan Data

Berdasarkan jenis penelitian yang merupakan penelitian normatif, maka teknik pengumpulan data yang digunakan adalah ;

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian Kepustakaan adalah dengan cara studi dokumen melalui bahan kepustakaan, berupa peraturan Perundang-Undangan, bahan-bahan hukum, karya ilmiah, artikel, bahan-bahan yang berkaitan serta internet dengan cara mengumpulkan dan menyusun secara sistematis yang berkaitan

³⁶*Ibid*, Ali Zainuddin, hlm.54

dengan masalah yang diteliti penulis.

2. Wawancara

Wawancara adalah suatu kegiatan berupa tanya jawab antara penulis dengan responden dengan waktu dan lokasi yang ditentukan guna untuk memperoleh informasi. Sistem wawancara yang dilakukan penulis dengan responden adalah wawancara tidak terstruktur, yaitu wawancara yang berupa pertanyaan yang tanyakan penulis dengan cara tidak beraturan atau tidak terstruktur tentunya mengenai semua yang berkaitan dengan permasalahan judul yang diangkat peneliti. Terkait hal ini penulis akan melakukan wawancara kepada Notaris sebagai subjek penelitian penulis.

e. Teknik Analisis Data

1. Analisis Data

Terhadap analisis data dapat dilakukan dengan ;³⁷

- a) Mengumpulkan bahan-bahan yang relevan dengan permasalahan yang diteliti
- b) Memilih kaidah-kaidah hukum atau doktrin yang sesuai dengan penelitian
- c) Mensistematisasikan kaidah-kaidah hukum, asas atau doktrin
- d) Menjelaskan hubungan-hubungan antara berbagai konsep, pasal atau doktrin yang ada

³⁷ Amiruddin & Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm.45

e) Menarik kesimpulan dengan menggunakan pendekatan deduktif.

Terhadap data yang akan diolah oleh penulis, dapat dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum, peraturan Perundang-Undangan serta doktrin-doktrin dari pakar hukum yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

G. Keaslian Penelitian

Berdasarkan sepengetahuan penulis, bahwa belum ada mahasiswa/i, baik pada tingkat S1 (Strata Satu), S2 (Strata Dua), dan S3 (Doktor) yang melakukan penelitian ini, jika memang ada dan ditemukan pada suatu saat nanti, bahwa telah ada penelitian tentang judul ini sebelumnya, maka penelitian ini dapat digunakan untuk melengkapi penelitian tersebut.

H. Judul Rencana Penelitian dan Penulisan Tesis

Jadwal penelitian yang akan dilakukan oleh penulis adalah pada bulan April tahun 2019, dimana penulis akan melakukan penelitian di Perpustakaan Pasca Sarjana Hukum Universitas Andalas dan wawancara di kantor Notaris.

I. Sistematika Penulisan

Hasil dari penelitian ini terdiri dari beberapa bab yang bertujuan agar hasil dari penelitian ini tidak menyimpang dari pencapaian tujuan awal yang diharapkan penulis yang terdiri dari :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini, penulis menerangkan atau menggambarkan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini, menggambarkan tentang semua hal yang berkaitan dengan permasalahan, pengertian serta bahasan terhadap beberapa persoalan pokok.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, menggambarkan tentang hasil penelitian serta pembahasannya, dengan demikian didalam bab ini akan termuat data yang dikumpulkan dari penelitian beserta penyajian dan analisisnya, serta penemuan penelitian ini.

BAB IV : PENUTUP

Pada bab ini, berisi tentang kesimpulan dari rumusan masalah serta saran dari penulis.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN