

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara. Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.¹

Berdasarkan Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain. Sehingga dapat dipahami bahwa notaris adalah pejabat umum yang secara khusus yang diberikan wewenang oleh undang-undang untuk membuat suatu alat bukti otentik (mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna).²

Dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan ada istilah akta otentik, dan Pasal 1868 KUHPerdota memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta otentik yaitu :

¹ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Pers, Yogyakarta, 2017, hlm.1.

² *Ibid.*

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pegawai umum (pejabat umum) oleh /atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.³

Otentik atau *Authentiek* dapat diartikan bahwa “Bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam akta: *authentieke* akte. Para notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah; akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan tugas pekerjaannya.”

Notaris sebagai pejabat publik, sehingga akibat hukum dalam akta yang dibuat oleh notaris mendapat kedudukan yang otentik dan mempunyai sifat eksekutorial. Kekuatan keotentikan suatu akta notaris bukan dikarenakan proses pembuatan akta notaris tersebut didasarkan kepada bentuk yang sudah ditetapkan oleh undang-undang, dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang.⁴ Tanggung jawab seorang notaris melekat pada diri seorang notaris mulai dari notaris tersebut diangkat sumpahnya pada Kantor Wilayah Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sampai dengan notaris pensiun pada usia yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Notaris sebagai sebuah jabatan (bukan profesi atau profesi jabatan), dan jabatan apapun yang ada dinegeri ini, mempunyai wewenang tersendiri.

³ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan ke III, PT Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm.5-6.

⁴ M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*, hlm.22.

Setiap wewenang harus ada dasar hukumnya. Sehingga jika seorang pejabat melakukan tindakan diluar kewenangannya tersebut dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Oleh sebab itu, suatu wewenang tidak muncul begitu saja sebagai hasil dari suatu diskusi atau pembicaraan dibelakang meja ataupun karena pembahasan-pembahasan atau karena pendapat-pendapat di lembaga legislatif, tapi wewenang harus dinyatakan dengan tegas dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.⁵

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 ayat (1), (2), dan (3)

Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan :

1. Notaris berwenang membuat akta otentik 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 sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Selain kewenangan yang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula :
 - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi 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 ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

⁵ *Op.Cit.*.hlm.23.

Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang :

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan.
3. Mengenai subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.
4. Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris.
5. Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.⁶

Akta Notaris berperan penting dalam menciptakan kepastian hukum karena sifat otentiknya dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang kuat dan penuh bila terjadi masalah yang berhubungan dengan akta tersebut.⁷ Sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dapat memberikan pembuktian yang sempurna seperti yang disebutkan dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut kepada para pihak, dan apabila terjadi suatu sengketa maka akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Menurut peraturan perundang-undangan, akta notaris mempunyai tiga macam kekuatan pembuktian yaitu :

1. Kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar akta notaris dapat berlaku sebagai akta otentik.

⁶ *Op.Cit.* hlm.8-9.

⁷ Sjaifurrachman & Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Bandung, CV Mandar Maju, 2011, hlm. 8.

2. Ketentuan pembuktian formal (*formale bewijskracht*), yaitu kepastian, bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap.
3. Ketentuan materiil (*materiele bewijskracht*), yaitu kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akta tersebut merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya (*legenbeijs*)⁸.

Akta Notaris pada hakekatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada pejabat umum (Notaris). Notaris berkewajiban untuk memasukkan ke dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh Notaris dituangkan dalam akta Notaris.⁹

Notaris sebagai Pejabat umum pembuat akta otentik seringkali ditempatkan sebagai tergugat atau turut tergugat atau juga ditempatkan sebagai saksi atau bahkan tersangka atau terdakwa terhadap akta yang dibuatnya.¹⁰ Keterlibatan seorang Notaris dalam perkara hukum dapat disebabkan adanya kesalahan dari notaris itu sendiri maupun kesalahan dari para pihak atau kesalahan dari satu pihak yang tidak memberikan keterangan atau dokumen yang sebenarnya (tidak adanya itikad baik dari para pihak atau salah satu pihak) atau telah ada kesepakatan antara notaris dengan salah satu

⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Bandung, PT Refika Aditama, hlm.6

⁹ Habib Adjie, *Op.Cit.* hlm.45

¹⁰ *Ibid.* hlm.2

pihak yang menimbulkan kerugian pada pihak lain.¹¹ Akta notariil yang menjadi alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dapat menjadi alat bukti dalam persidangan di pengadilan untuk perkara perdata, apa yang dinyatakan dalam akta notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan.¹²

Dan apabila para pihak meminta pembatalan terhadap akta yang dibuat oleh Notaris tersebut, akta Notaris tersebut dapat dibatalkan oleh hakim asal ada bukti lawan dan mengenai pembatalan isi akta Notaris tersebut. Notaris berkewajiban untuk memasukan ke dalam akta tentang apa yang sungguh-sungguh telah dimengerti sesuai dengan kehendak para pihak dan membacakan kepada para pihak tentang isi dari akta tersebut. Notaris tidak berkewajiban untuk mencari kebenaran materiil dari informasi yang disampaikan oleh penghadap.¹³

Salah satu contoh kasus yang mana Notaris/PPAT ikut serta sebagai turut tergugat melakukan rangkaian manipulasi hubungan hukum terhadap produk hukum atau akta yang dibuatnya. Kasus yang akan dibahas dalam penulisan penelitian ini, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK.

Bahwa Endang Murniati, SH selaku Notaris/PPAT yang selanjutnya disebut sebagai turut tergugat di duga telah mengetahui modus atau rangkaian

¹¹ *Ibid.* hlm.24

¹² M. Luthfan Hadi Darus, *Op.Cit.* hlm.28

¹³ Habib Adjie, *Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung, Refika Aditama, 2008, hlm.26-27.

manipulasi hubungan hukum yang dilakukan oleh Wakhirun Al Rasid selanjutnya disebut sebagai tergugat II, karena notaris atau turut tergugat berdasarkan keterangan Heri Prasetyo yang selanjutnya disebut sebagai penggugat II telah kenal baik dengan tergugat II dan notaris atau turut tergugat menyatakan langsung kepada penggugat II bahwa pada faktanya yang melakukan order pembuatan akta di Notaris/PPAT Endang Murniati, S.H adalah tergugat II. Pada saat penanda tangan ikatan jual beli tersebut Ari Thonang Drajat Sutimbul yang selanjutnya disebut tergugat I ditemani oleh Sdr. Iswantoro yang diketahui bersama merupakan anak buah/karyawan dari tergugat II, yang sebelumnya pula menyerahkan sertifikat kepada penggugat dan ikut serta sebagai saksi di kuitansi penyerahan uang tertanggal 3 Oktober 2015 dan pada surat pernyataan tertanggal 15 Agustus 2015.

Karena pada kenyataannya hubungan yang terjadi antara Penggugat I, Penggugat II, Tergugat I, Tergugat II adalah merupakan hubungan hukum hutang piutang, tetapi faktanya hubungan hukum yang dilakukan adalah seolah-olah terjadinya hubungan hukum jual beli dengan dibuatkan akta ikatan jual beli No.1/2015 tertanggal 03 Oktober 2015 tentang Ikatan Jual Beli dan Akta Notaris No.02/2015 tertanggal 03 Oktober 2015 tentang Kuasa Menjual yang keduanya dibuat oleh Notarsi/PPAT Endang Murniati, SH selaku turut tergugat.

Dalam Kompensi menyatakan BATAL DEMI HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT hubungan jual beli tertanggal 3 Oktober 2015 antara penggugat I sebagai penjual dan Tergugat I

sebagai pembeli atas tanah Obyek sengketa yang tercatat dalam Sertifikat hak Milik No.10153/Sariharjo dengan surat ukur tertanggal 12-11-2013 dengan luas 691 m2 yang terletak di Desa Sariharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Yogyakarta yang tercatat atas nama Ny.Suginem selaku Penggugat I.

Dari uraian kasus diatas seharusnya seorang Notaris dalam menjalankan jabatannya haruslah berlandasan dengan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) sabagaimana tecantum dalam Pasal 16 angka (1) huruf a yang berbunyi dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib : bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan tersebut dalam suatu penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA JUAL YANG DIBATALKAN PENGADILAN (Studi Kasus Putusan Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK)”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan batasan permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggung jawab notaris terhadap pengikatan jual beli dan kuasa jual yang dibatalkan pengadilan?
2. Apa pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pengikatan jual beli dan kuasa jual yang dibuat oleh notaris?

3. Bagaimanakah akibat hukum putusan mahkamah agung Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK terhadap akta yang dibuat oleh notaris?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian rumusan masalah yang dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui tanggung jawab notaris terhadap pengikatan jual beli dan kuasa jual yang dibatalkan pengadilan.
2. Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam membatalkan akta pengikatan jual beli dan kuasa jual yang dibuat oleh notaris.
3. Untuk mengetahui akibat hukum putusan mahkamah agung Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK terhadap akta yang dibuat oleh notaris.

D. Manfaat Penelitian

Dari penelitian ini penulis mengharapkan adanya manfaat yang dapat diambil yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memberikan masukan untuk penambahan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang hukum kenotariatan, yang dapat digunakan oleh pihak yang membutuhkan sebagai kajian ilmu pengetahuan pada umumnya dalam ilmu hukum bidang kenotariatan khususnya, yaitu mengenai Tanggung Jawab Notaris terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK).

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran secara umum dan berguna sebagai bahan masukan bagi notaris dan para calon notaris. tentang Tanggung Jawab Notaris terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK).

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran informasi dan kepustakaan yang dilakukan khususnya pada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Andalas tentang keaslian penelitian yang akan di lakukan penulis, tentang Tanggung Jawab Notaris terhadap Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang Dibatalkan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 34/Pdt/2017/PT YYK). Berdasarkan hasil penelusuran tersebut dan sepanjang pengetahuan penulis belum ditemuinya suatu karya ilmiah lain yang sesuai dengan judul yang di teliti penulis. Kemudian ditemukan penelitian yang di lakukan oleh :

1. R.Ramadipta, dengan judul “Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/PDT/2012)”. Dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan?
 - b. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi mahkamah agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah

bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dalam putusan mahkamah agung no.1138.k/pdt/2012?

- c. Bagaimanakah pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan?

2. Ida Ayu Wulan Rismayanthi, dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa. Dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana akibat hukum terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan akta PPAT yang menjadi objek sengketa?
- b. Bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa?

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

Perumusan kerangka teori dan konseptual adalah tahapan yang penting, karena kerangka teori dan konseptual ini merupakan separuh dari keseluruhan aktifitas penelitian itu sendiri.¹⁴ Oleh karena itu kerangka teori dan kerangka konseptual akan dijabarkan sebagai berikut :

1. Kerangka Teoritis

Teori merupakan proposisi umum yang saling berkaitan dan digunakan untuk menjelaskan hubungan yang timbul antara beberapa variable yang di observasi, formulasi teori ini merupakan upaya untuk

¹⁴ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1997, hlm.112.

mengintegrasika semua informasi secara logis sehingga alasan atas masalah yang ingin diteliti dapat dikonseptualisasikan dan di uji.¹⁵Teori diartikan juga sebagai kumpulan pernyataan-pernyataan yang saling terkait untuk memprediksi hasil dari suatu aktivitas/kegiatan tertentu.¹⁶ Adapun teori yang digunakan dalam pembahasan ini yaitu:

a. Teori pertanggung jawaban

Teori pertanggung jawaban berkaitan erat dengan konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan bertentangan.¹⁷

Tanggung jawab diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua risiko atau tanggung jawab yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-undang. *Liability* menunjuk kepada

¹⁵ Uma Sekaran, *Metode Riset Bisnis*, Jakarta, Salemba Empat, 2006, hlm. 30-31

¹⁶ A'an Efendi, dkk, *Teori Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, 2016, hlm.88

¹⁷ Hans Kelsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, Bandung, PT.Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.95

pertanggung jawaban hukum yaitu suatu akibat yang dilakukan oleh subjek hukum sedangkan *responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.

b. Teori Keadilan

Soerjono Sukanto mendefenisikan keadilan adalah keseimbangan batiniah dan lahiriah yang memberikan kemungkinan dan perlindungan atas kehadiran dan perkembangan kebenaran yang beriklim toleransi dan kebebasan. Selanjutnya, hukum tidak ada untuk diri dan keperluannya sendiri melainkan untuk manusia, khususnya kebahagiaan manusia. Hukum tidak memiliki tujuan dalam dirinya sendiri. Hukum adalah alat untuk menegakkan keadilan dan menciptakan kesejahteraan sosial. Tanpa keadilan sebagai tujuan ultimunya, hukum akan terperosok menjadi alat pembenar kesewenang-wenangan mayoritas atau pihak penguasa terhadap minoritas atau pihak yang dikuasai. Itulah sebabnya maka fungsi utama dari hukum pada akhirnya menegakkan keadilan.¹⁸

Teori keadilan Aristoteles menyebutkan bahwa keadilan mesti dipahami dalam pengertian kesamaan. Keadilan dalam aristoteles terbagai dalam 3 hal yaitu pertama keadilan distributif adalah keadilan yang memberikan kepada setiap orang berdasarkan profesi atau jasanya diaman keadilan ini menghendaki agar orang-orang yang mempunyai kedudukan yang sama memperoleh perlakuan

¹⁸ *Ibid.*

yang sama didepan hukum, kedua keadilan komulatif adalah keadilan yang memberikan hak kepada seorang berdasarkan statusnya sebagai manusia. Dan ketiga keadilan remedial adalah menetapkan kriteria dalam melaksanakan hukum sehari-hari, yaitu mempunyai standar umum untuk memulihkan akibat tindakan yang sama dilakukan orang dalam hubungannya satu sama lain.¹⁹

c. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal yang pasti, ketentuan atau ketetapan hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum menunjukkan kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen dan pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Kepastian hukum pada dasarnya adalah tujuan dari hukum itu sendiri yang digunakan untuk memecahkan permasalahan, menurut teori hukum, hubungan antara keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatannya perlu diperhatikan, karena suatu kepastian hukum pada dasarnya tidak diukur berupa kepastian tentang perbuatan yang sesuai atau tidak sesuai dengan aturan hukum, melainkan bagaimana pengaturan hukum terhadap perbuatan dan akibatnya. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam negara hukum yang menggunakan

¹⁹ Zainuddin Ali, *Filsafat Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 51.

landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara Negara.²⁰

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum maka pembiayaan dalam perbankan syariah memerlukan adanya suatu perjanjian, pada pembiayaan murabahah juga memerlukan adanya perjanjian dalam kegiatan usahanya yaitu bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membelinya dari pemasok dan menjual kembali kepada nasabah dengan penambahan keuntungan.

2. Kerangka konseptual

Untuk lebih terarahnya penulisan tesis ini, disamping adanya kerangka teoritis juga diperlukan kerangka konseptual yang merumuskan defenisi-defenisi dari peristilahan yang digunakan sehubungan dengan judul yang diangkat yaitu :

a. Tanggung Jawab

Menurut kamus umum Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Sehingga bertanggung jawab menurut kamus Bahasa Indonesia adalah berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya, atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.²¹

²⁰ Muhammad Hasbi, *Perbuatan Tidak Merugikan Dalam Kaitannya Dengan Kontrak Konstruksi Indonesia*, Disertasi, program pascasarjana Universitas Andalas, Padang, 2018.

²¹ Yandianto, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, M2S Bandung, Bandung, 2000, hlm.233.

Menurut Titik Triwulan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.²²

b. Notaris

Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris Pasal 1 ayat (1) menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain.

c. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual Beli adalah Kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. Pengikatan Jual Beli bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkan pajak-pajak yang timbul karena jual beli.²³

Pengikatan Jual Beli ada dua macam yaitu Pengikatan Jual Beli Lunas dan Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. Pengikatan Jual Beli Lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh

²² Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum Bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2010, hlm.48.

²³ Cermati.com, *Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan*, 2019, <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, diakses pada tanggal 30 Juni 2019 Pukul 00.24 WIB

pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan Akta Jual Beli, karena antara lain pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertipikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli tersebut dicantumkan kapan Akta Jual Beli akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam Pengikatan Jual Beli Lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli, sehingga penandatanganan Akta Jual Beli tidak memerlukan kehadiran penjual. Pengikatan Jual Beli Lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja Notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan Pengikatan Jual Beli Lunas bisa dibuatkan Akta Jual Beli di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada.²⁴

Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. Pengikat Jual Beli Tidak Lunas juga harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli pada saat pelunasan.²⁵

²⁴ *Ibid.*

²⁵ *Ibid.*

d. Kuasa Jual

Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan.²⁶

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya.²⁷

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Pengikatan Jual Beli, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta yaitu Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa untuk Menjual. Dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam Pengikatan Jual Beli, maka yang ditandatangani hanyalah akta Pengikatan Jual Beli saja.²⁸

e. Pengadilan

Pengadilan atau Mahkamah adalah sebuah forum publik, resmi, dimana kekuasaan publik ditetapkan oleh otoritas hukum untuk menyelesaikan perselisihan dan pencarian keadilan dalam hal sipil, buruh, administratif, dan kriminal di bawah hukum. Dalam negara

²⁶ Hukum Online.com, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*, 2015, <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>, diakses pada tanggal 30 Juni 2019 Pukul 00.51 WIB

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

dengan sistem *common law*, pengadilan merupakan cara utama untuk penyelesaian perselisihan, dan umumnya dimengerti bahwa semua orang memiliki hak untuk membawa klaimnya ke pengadilan. Dan juga, pihak tertuduh kejahatan memiliki hak untuk meminta perlindungan di pengadilan.²⁹

G. Metode Penelitian Hukum

1. Pendekatan dan Sifat Penelitian

a. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum *normative* atau penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan pendekatan-pendekatan yang digunakan di dalam penelitian terhadap data sekunder dengan fokus kegiatan penelitian.³⁰ Penelitian hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*).³¹ Melihat pembagian beberapa macam pendekatan hukum diatas, maka penulis dalam penelitian menggunakan beberapa pendekatan yaitu :

1) Pendekatan perundang-undangan

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum

²⁹ Wikipedia, *Pengadilan*, 2019, <https://id.wikipedia.org/wiki/Pengadilan>, diakses pada tanggal 11 Maret 2019 Pukul 12.08 WIB

³⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta, Raja Grafindo, 2000, hlm. 22.

³¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenda Media Grup, 2007, hlm.93.

yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan serta peraturan organik lain yang berhubungan dengan objek penelitian.

2) Pendekatan Konseptual

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yaitu pendekatan terhadap peraturan hukum yang sudah dikaji lebih dalam literature-literature. Dengan kata lain penelitian ini menekankan pada literature yang ada.

b. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu dengan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang terjadi di dalam penelitian ini, dan menganalisis putusan yang berkaitan dengan tanggung jawab notaris terhadap akta otentik yang dibatalkan oleh pengadilan.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah penelitian hukum Normatif atau penelitian hukum kepustakaan yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sumber penelitian sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut di susun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum Normatif atau Kepustakaan mencakup :

- 1) Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- 2) Penelitian terhadap sistematika hukum.

- 3) Penelitian terhadap taraf terhadap sinkronisasi hukum, baik secara vertikal maupun horizontal.
- 4) Penelitian terhadap perbandingan hukum.
- 5) Penelitian terhadap sejarah hukum.³²

Berdasarkan pembagian tersebut, maka penelitian hukum yang penulis susun ini termasuk sebagai penelitian hukum normatif terhadap perbandingan hukum.

3. Bahan Hukum

Bahan Hukum yang digunakan penulis dalam menyusun penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

- a. Bahan Hukum Primer adalah sumber data yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat.³³ dalam hal ini undang-undang yang akan digunakan oleh penulis antara lain, yaitu :
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
 - 3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer. Data sekunder yang digunakan antara lain hasil penelitian, hasil karya dari kalangan hukum, buku, hasil seminar, jurnal ilmiah dan sebagainya.

³² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 34.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm.20.

- c. Bahan Hukum tersier adalah sumber data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang digunakan antara lain kamus hukum.

4. Analisa Data

Data yang telah dikumpulkan diolah dengan proses editing sehingga dapat disusun secara sistematis dan mempermudah membuat kesimpulan. Kemudian dilanjutkan dengan teknik analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat dengan mengacu kepada landasan teoritis yang ada.³⁴



³⁴ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2010, hlm 182