BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam menjalankan pemerintahan, negara harus dapat hadir ditengah masyarakat dan melayani kepentingan masyarakat terkait hak-haknya sebagai warga negara sesuai dengan perundangan dan peraturan yang berlaku.Selain dangan membentuk berbagai intitusi, negara juga menunjuk individu dengan profesi tertentu untuk mewakili negara dalam melayani masyarakat, salah satunya Notaris.Notaris merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah dalam hal ini negara, dimana negara telah memberikan kepercayaan kepada notaris untuk menjalankan sebagian urusan atau tugas Negara, khususnya dalam bidang hukum perdata. Keberadaan notaris menjawab kebutuhan masyarakat akan bantuan hukum yang netral dan berimbang sehingga melindungi kepentingan hukum masyarakat.[1]Notaris sebagai pejabat umum diangkat oleh pemerintah dan pemerintah sebagai organ negara, mengangkat notaris bukan semata-mata untuk kepentingan notaris itu sendiri, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat luas. Jasa yang diberikan oleh notaris terkait erat dengan persoalan kepercayaan, adanya kepercayaan dari para pihak terhadap produk yang di hasilkan oleh notaris. Pemerintah sebagai organ Negara memberikan kepercayaan kepada notaris dan notaris memiliki tanggung jawab secara hukum dan ataupun secara moral.

Salah satu kewenangan yang diberikan negara kepada notaris adalah sebagai pejabat umum pembuat akta otentik. Kebutuhan masyarakat atas pembuatan suatu akta otentik tidak terlepas dari interaksi dan kepentingan masyarakat yang berhubungan dengan hukum keperdataan dan nilai-nilai ekonomis yang ada dalam interaksi dalam masyarakat itu sendiri. Notaris dalam membuat akta menurut ketentuannya tidak boleh berpihak dan senantiasa

[1]Santia Dewi, R.M Fauwas Diradja, *Panduan Teori dan Praktik Notaris*, Buku Seru, Jakarta,2011, hlm. 8

menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Diantara akta yang dibuat oleh notaris adalah akta perjanjian, dalam akta ini biasanya termuat kesepakatan antara para pihak yang menghadap ke notaris.

Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun, suatu perjanjian tidak selalu dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.[2]

Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat, lebih bersifat preventif, atau bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara penerbitan akta otentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum, dan lain sebagainya, yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di Pengadilan, dalam hal terjadi sengketa hak dan kewajiban yang terkait.[3] Akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya berupa :

1. Sebagai bukti para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang telah tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti pada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali juka ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.[4]

Dari beberapa akta perjanjian yang dibuat, perjanjian jual beli tanah banyak ditemui dalam keseharian tugas notaris. Tanah merupakan benda tak bergerak yang telah menjadi

---

[2]R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2005, hlm. 5.

[3]Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung 2011, hlm. 7

[4] Salim, HS, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 43.

kebutuhan mendasar dalam kehidupan manusia.Tanah dapat difungsikan sebagai tempat mendirikan rumah tinggal, tempat usaha ataupun sebagai sarana investasi.Hak atas tanah dapat diperoleh dariberbagai cara, salah satunya diperoleh melalui jual beli.Jual beli pada prinsipnya merupakan suatu perjanjian,perjanjian yang nantinya akan berujung kepada penyerahan (*levering*) atas benda tidak bergerak yakni tanahtunduk pada beberapa peraturan tersendiri terutama peralihan hak dan pendaftaranhaknya.[5]

Lazimnya, jual beli atas tanah dilakukan melalui mekanisme Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mana kondisi pembayaran telah diterima secara lunas dari pembeli dan penyerahan fisik atas tanah dibarengi dengan peralihan hak milik sebagaimana dicatat dan didaftarkan dalam buku tanah serta Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh lembaga yang berwenang, yakni Badan Pertanahan Nasional yang menaungi wilayah lokasi tanah tersebut. Namun untuk melakukan jual beli melalui mekanisme AJB, terdapat beberapa syarat yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan untuk dipenuhi baik oleh pihak penjual ataupun pembeli. Selain hal-hal yang dipersyaratkan Undang-undang, pada umumnya persyaratan lainnya yang sering timbul dalam pelaksanaan AJB adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan disisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

Kondisi yang demikian itu bukanlah suatu hal yang dapat menghambat terjadinya perikatan atas jual beli terhadap tanah tersebut. Demi adanya jaminan agar jual beli tetap dapat dilangsungkan oleh para pihak, para pihak yang hendak melakukan jual beli atas tanah

[5]Yudhi Setiawan, *Instrumen HukumCampuran (Gemeenschapelijkrecht) DalamKonsolidasi Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2009, hlm. 181.

yang belum dapat melengkapi persyaratan-persyaratan dalam AJB dapat menempuh dan mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual belihak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru AJB dapat ditandatangani.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut R. Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.[6]

Pada prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang- undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatuperbuatan dengan mana satuorang atau lebih mengikatkandirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini

[6]Herlien Budiono, "*Pengikatan JualBeli dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi,edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004, hlm. 57.

dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris.Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah.Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.[7]

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik, pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) Pasal 15 ayat 1 menjelaskan bahwa notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undang dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik.

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah.Jadi, pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[8]

---

[7]Supriadi, *Etika dan TanggungJawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hlm. 12.
[8]Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya.Akta otentik akan memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang mana PPJB yang diabuat dihadapan Notaris dapat menjadi alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat.

Dalam pelaksanaannya, PPJB tidaklah semudah dan sesederhana perjanjian-perjanjian biasanya. Dibeberapa sengketa para pihak yang ada terkait sebuah PPJB, notaris terkadang seakan ditarik untuk ikut bertanggungjawab karena hal yang berhubungan dengan Akta itu sendiri, maupun proses peralihan akta pengikatan perjanjian bual beli menjadi sebuah akta jual beli. Sebagai contoh ; 1) Kasus Dugaan Tindak Pidana Penggelapan dalam Jabatan yang didakwakan kepada Notaris Elfita Achtar sebagaimana Perkara No : 53/Pid.B/2017 PN.Bkt, di Bukittinggi, 2) Kasus Notaris Theresia Pontoh dalam dugaan tindak pidana penggelapan di Irian Jaya.

Guna menghindari adanya pelanggaran-pelanggaran yang dapat mengarah kepada tindakan notaris yang dapat dijerat oleh pasal-pasal pemidanaan, notaris dalam membuat akta otentik khususnya PPJB harus senantiasa memperhatikan kaidah-kaidah hukum yang berlaku, diantaranya notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai Pejabat Umum harus memperhatikan Undang-undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tetang Jabatan Notaris (UUJN), peraturan turunan dari Undang-undang tersebut, serta aturan-aturan terkait seperti Kode Etik Notaris dan sebagainya.

Dalam UUJN, notaris sebagai pejabat umum kepadanya dapat dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya. Apabila akta yang dibuat dibelakang hari mengandung

sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta itu merupakan kesalahan notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan dokumen dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar diluar sepengetahuan notaris atau adanya kesepakatan yang dibuat antara notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan notaris baik karena kelalaian maupun kesengajaan notaris itu sendiri, maka notaris itu harus memberikan pertanggung jawaban baik secara moral maupun secara hukum.[9]Agar notaris dan para pihak terhindar dari sengketa-sengketa yang akan timbul dikemudian hari atas akta yang dibuatnya, khususnya akta PPJB, terlebih-lebih PPJB yang dibuat tersebut dapat menjerat notaris ke ranah pidana, notaris perlu lebih hati-hati dan teliti dalam membuat PPJB. Selain itu, notaris sebagai pejabat umum yang bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya perlu mengkaji tentang status hukum dirinya sebagai pejabat umum berdasarkan Undang-undang, serta status hukum para pihak yang datang menghadap kepadanya guna menghindari dan meminimalisir potensi-potensi yang akan menimbulkan sengekta-sengketa terhadap akta yang dibuat oleh notaris tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, agar pembahasan lebih terarah, serta mencapai sasaran sebagai suatu karya ilmiah, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Notaris dalam penyelesaian sengketa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)?
2. Bagaimana tanggungjawab para pihak atas kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris?

[9]Putri AR, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris (Indikator Tugas-Tugas Jabatan Notaris Yang Berimplikasi Perbuatan Pidana),*Sofmedia, Jakarta, 2011, hlm 8.

3. Bagaimana Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam sengketa Para Pihak terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya.

C. KEASLIAN PENELITIAN

Layaknya suatu karya ilmiah, seorang penulis harus memberikan pertanggungjawaban ilmiah bahwa penelitian yang dilakukan dijamin keasliannya.[10] Selaras dengan itu, berdasarkan penelusuran kepustakaan yang terlebih dahulu dilakukan oleh penulis mengenai tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya, diketahui telah ada karya ilmiah terdahulu yang berkaitan dengan tanggung jawab dan perlindungan hukum bagi notaris. Penelitian tersebut dilakukan oleh Kunni Afifah, tahun 2017, yang berjudul "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya". Dalam penelitian ini dibahas mengenai bentuk tanggung jawab Notaris terhadap akta yang dibuatnya secara umum, dan bentuk perlindungan hukum perdata yang diberikan kepada Notaris. Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis. Hal ini dapat dilihat dari rumusan masalah penelitian yang dilakukan oleh Kunni Afifah adalah terhadap tanggung jawab dan perlindungan hukum terhadap Notaris secara perdata, sedangkan penulis meneliti tentang tanggungjawab Notaris dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dilihat dari sengketa para pihak yang timbul terkait akta tersebut.

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian dalam penulisan Tesis yang penulis lakukan ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa peranan dan kewenangan Notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

[10] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, *Pengantar Metodologi Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Pers, Jakarta, 2012, hlm 4.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa tanggungjawab para pihak atas kesepakatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dibuat dihadapan Notaris.
3. Untuk mengetahui dan menganalisa Bentuk Pertanggungjawaban Notaris dalam sengketa Para Pihak terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan nantinya, akan memberikan manfaat baik bagi penulis sendiri, maupun bagi orang lain. Manfaat penelitian yang diharapkan akan dapat memenuhi dua sisi kepentingan baik teoritis maupun kepentingan praktis, yaitu:

1. Manfaat teoritis

   Hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat mengembangakan ilmu yang ada yaitu dengan memberikan sumbangan pemikiran bagi disiplin ilmu hukum khususnya di bidang kenotariatan, terkait dengan teori-teori yang dibahas dalam penelitian ini. Sebagai notaris maupun pihak yang terkait dengan dunia kenotariatan, dapat memandang kedudukan dan tanggung jawab seorang notaris atas akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuatnya terkait dengan sengketa para pihak, secara lebih baik.

2. Manfaat praktis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan referensi bagi masyarakat secara umum dalam mengetahui status hukum para pihak dan notaris, bentuk pertanggungjawaban notaris atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuatnya yang akan disepakati oleh Para Pihak. Untuk Notaris dan para Calon Notaris dapat dijadikan bahan referensi maupun pertimbangan, bahwa jabatan notaris merupakan profesi yang riskan akan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu dibutuhkan ketelitian dan kecermatan dalam pembuatan akta otentik terutama yang berhubungan dengan cacat tersembunyi dalam syarat formil. Serta bagi penulis sendiri, untuk perkembangan kemajuan pengetahuan, dan sebagai

sarana untuk menuangkan sebuah bentuk pemikiran tentang suatu tema dalam bentuk karya ilmiah berupa tesis.

F. Kerangka Teoritis dan Konseptual

1. Kerangka Teoritis

Melakukan sebuah penelitian diperlukan adanya landasan teoritis, sebagaimana dikemukan oleh M. Solly Lubis bahwa landasan teoritis merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, asas, maupun konsep yang relevan digunakan untuk mengupas suatu kasus ataupun permasalahan. Untuk meneliti mengenai suatu permasalahan hukum, maka pembahasan yang relevan adalah apabila dikaji mengunakan teori-teori, konsep-konsep dan asas-asas hukum. Teori hukum dapat digunakan untuk menganalisis dan menerangkan pengertian hukum dan konsep yuridis, yang relevan untuk menjawab permasalahan yang muncul dalam penelitian hukum.[11]

Teori berasal dari kata *theoria* dimana dalam bahasa Latin artinya perenungan, sedangkan dalam bahasa Yunani berasal dari kata *thea* yang artinya cara atau hasil pandang.Cara atau hasil pandang ini merupakan suatu bentuk kontruksi di alam ide imajinatif manusia tentang realitas-realitas yang ia jumpai dalam pengelaman hidupnya. Maka dapatlah dikatakan kalau teori adalah serangkaian bagian atau variabel, dengan maksud menjelasan fenomena alamiah.

Teori memberikan sarana kepada kita untuk bisa merangkum serta memahami masalah yang kita bahas secara lebih baik, serta memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang di bahas. Fungsi teori adalah untuk menstrukturisasikan penemuan-penemuan, membuat beberapa pemikiran, dan menyajikan dalam bentuk penjelasan-penjelasan dan pertanyaan-pertanyaan. Sehingga sebuah teori bisa digunakan untuk menjelaskan fakta dan peristiwa hukum yang terjadi.

[11]Salim, HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 54.

Oleh karena itu orang dapat meletakan fungsi dan kegunaan sebagai suatu pendoman untuk menganalisis pembahasan tentang peristiwa atau fakta hukum yang diajukan dalam sebuah masalah.

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.[12] Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan kerangka teori berikut ini :

a. Teori Tanggung Jawab

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.[13] Dalam Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya). Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.[14]

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, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

---

[12]M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung, Mandar Maju, 1994, hlm. 80

[13]Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm. 7.

[14]Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1989, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka)hlm.899.

"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 karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan."

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (jika terjadi sesuatu dapat dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).Menurut kamus hukum ada 2 (dua) istilah pertanggungjawaban yaitu *liability* (*the state of being liable*) dan *responsibility* (*the state or fact being responsible*).

Liability merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefenisikan untuk menunjuk semua karakter hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk

melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban bertanggung jawab ata Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya.

Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:

a. *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderita. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa "barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia mendasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu".

b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.[15]

Fungsi teori pada penelitian tesis ini adalah memberikan arah atau petunjuk serta menjelaskan gejala yang diamati, oleh karena itu, penelitian diarahkan kepada ilmu hukum positif yang berlaku, yaitu tentang tanggung jawab notaris terhadap akta yang dibuatnya dalam hal tidak dipenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf m, undang undang jabatan notaris.

b. Teori Kewenangan

[15]Koesnadi Hardjasoemantri, *hukum Tata Lingkungan*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1988, hlm. 334

Dalam melaksanakan fungsi pemerintahan, kekuasaan dan kewenangan sangatlah penting, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata "wewenang" memiliki arti.hak dan kekuasaan untuk bertindak, kewenangan, kekuasaan membuat keputusan, memerintah dan melimpahkan tanggungjawab kepada orang lain.[16]

Istilah Wewenang digunakan dalam bentuk kata benda. Istilah ini sering kali dipertukarkan dengan istilah kewenangan. Istilah wewenang atau kewenangan sering disejajarkan dengan istilah "*bevoegheid"*dalam istilah hukum Belanda. Dalam kepustakaan hukum administrasi Belanda soal wewenang menjadi bagian penting dan bagian awal dari hukum administrasi, karena obyek hukum administrasi adalah wewenang pemerintah (*bestuurbevoegdheid*). Menurut Phillipus M. Hadjon, jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegheid*. Perbedaan tesebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat. Dan didalam hukum kita istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik.[17] Wewenang secara umum diartikan sebagai kekuasaan untuk melakukan semua tindakan hukum publik.

Secara teoritis, kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.

a. Kewenangan atribusi, Indroharto mengatakan bahwa pada atribusi terjadi pemberian wewenang pemerintah yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.[18]
b. Kewenangan delegasi

   Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha Negara yang telah yang memperoleh wewenang

[16]Kamus Besar Bahasa Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, 1990, hlm. 1011
[17]Phillipus M. Hadjon, *Makalah Tentang Wewenang, Universitas Airlangga*, Surabaya, 1986, hlm. 20
[18]Ridwan HR, *op.cit*, hlm. 104

pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha Negara lainnya.[19]

c. Mandat

Pemberian wewenang oleh organ pemerintahan kepada organ lain untuk mengambil keputusan atas namanya.

Dari ketiga sumber kewenangan diatas dalam pembahasan tesis ini menggunakan kewenangan delegasi dimana terjadinya suatu pelimpahan wewenang oleh pemerintah secara atributif kepada badan atau Jabatan Tata Usaha Negara lainnya. Komponen pengaruh merupakan penggunaan wewenang dimaksud untuk mengendalikan prilaku subyek hukum, sedangkan komponen dasar hukum adalah bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya, dan komponen konformitas hukum, mengandung makna adanya standar wewenang (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Dalam tulisan ini, konsep wewenang hanya di batasi pada wewenang pemerintahan (*bestuurbevoegdheid*). Ruang lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang untuk membuat keputusan pemerintahan (*besluit*), tetapi juga semua wewenang dalam rangka melaksanakan tugasnya.[20] Kewenangan memiliki kedudukan yang penting dalam menjalankan roda pemerintahan, dimana didalam kewenangan mengandung hak dan kewajiban dalam suatu hubungan hukum publik.

c. Teori Perlindungan Hukum

Secara kebahasaan, kata perlindungan dalam bahasa Inggris disebut dengan *protection*. Istilah perlindungan menurut KBBI dapat disamakan dengan istilah proteksi,

[19]Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Beberapa Pengertian Dasar Hukum Tata Usaha Negara*, Buku I, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, hlm. 91

[20]Frenadin Adegustara, *Hukum Administrasi Negara*, Buku Ajar, Universitas Andalas, Padang, 2005, hlm. 14

yang artinya adalah proses atau perbuatan memperlindungi, sedangkan menurut *Black's Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting.*[21]

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukun dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.[22]

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang akan mengkaji perlindungan hukum terhadap notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beliyang dibuatnya atas keinginan Para Pihak.Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.[23]Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk

[21]Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, ninth edition, St. paul, West, 2009, hlm. 1343

[22]Rahayu, 2009, Pengangkutan Orang, etd.eprints.ums.ac.id. Peraturan Pemerintah RI, Nomor 2 Tahun 2002 Tentang Tatacara Perlindungan Korban dan Saksi Dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia Yang Berat Undang-Undang RI, Nomor 23 Tahun 2004 Tentang Penghapusan Kekerasan Dalam Rumah Tangga

[23]Setiono, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. 2004. hlm. 3

melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.[24]

Menurut Satjipto Raharjo, ”Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya.Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak.Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.[25]

Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:[26]

a. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran.Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan sutu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif.

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

[24] Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, hlm. 14.
[25]Satjipto Rahardjo, *Ilmu hukum*, Cetakan ke-V, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 53.
[26]*Ibid*, hlm. 20.

Jadi, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum atau *legal protection* merupakan kegiatan untuk menjaga atau memelihara masyarakat demi mencapai keadilan.[27]Kemudian perlindungan hukum dikonstruksikan sebagai bentuk pelayanan, dan subjek yang dilindungi.[28] Dalam kaitannya dengan penulisan tesis ini, teori perlindungan hukum akan penulis gunakan sebagai pisau analisis untuk mengkaji sejauh mana UUJN dapat memberikan jaminan perlindungan hukum terhadap kedudukan notaris sebagai pejabat umum yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan pencurahan keinginan para pihak dari para pihak yang beritikad tidak baik ataupun terdapat unsur kesengajaan agar memanfaatkan keadaan sehingga mengakibatkan notaris dapat terjerumus kedalam jerat pemidanaan.

2. Kerangka Konseptual

Jonathan Turner menyebutkan tiga unsur dalam teori.[29] Ketiga unsur tersebut meliputi ; Konsep, Variabel, dan Pernyataan. Konsep adalah unsur-unsur abstrak yang mewakili kelas-kelas fenomena dalam suatu bidang studi sehingga menjadi penjabaran abstrak teori. Konsep yang bersifat abstrak itu harus dijabarkan melalui variabel. Kerangka konseptual adalah kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau yang akan diteliti.[30]Merujuk pada judul penelitian ini, maka dalam kerangka konseptual akan dijelaskan beberapa hal, yaitu ;

a. Tanggung jawab

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya (bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya).

---

[27]Hilda Hilmiah Diniyati, "*Perlindungan Hukum bagi Investor dalam Pasar Modal (Studi pada Gangguan Sistem Transaksi di Bursa Efek Indonesia)",* (Skripsi S1 Fakultas Syariah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, 2013), hlm. 19

[28]Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, "*Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*", cet.ke-1, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 261.

[29]Jonathan Turner dalam Salim HS, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum, Op. Cit*, hlm. 8

[30]Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. Ke-3, Jakarta, UI Press, 1976, hlm. 132

Konsep tanggung jawab dalam tulisan ini adalah tanggung jawab hukum, dimana Notaris berisiko menghadapi tuntutan hukum, atas munculnya sengketa para pihak yang berkaitan dengan akta tersebut.

Sebagai Pejabat Umum (openbaar ambtenaar) Notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut, Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas akta dan juga perbuatan / kebijakannya dalam membuat akta itu sendiri.

b. Notaris

Pasal 1 UUJN memberikan defenisi notaris yaitu pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan UndangUndang lainnya. Sebagai seorang pejabat umum notaris harus dan wajib memahami dan mematuhi semua ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini merupakan suatu hal yang mutlak mengingat jabatan notaris merupakan jabatan kepercayaan dalam proses penegakan hukum. Disamping hal tersebut notaris harus senantiasa berprilaku dan bertindak sesuai dengan kode etik profesi notaris.

Notaris sebagai pejabat umum, sekaligus sebuah profesi posisinya sangat penting dalam membantu dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat Notaris harus mencegah terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari melalui akta otentik yang dibuatnya sebagai alat pembuktian yang sempurna di pengadilan. Notaris merupakan profesi yang terhormat selalu lekat dengan etika dan dengan etikalah notaris berhubungan dengan pekerjaannya. Tanpa etika, notaris hanyalah robot-robot mekanis yang bergerak dalam tanpa jiwa, karena lekatnya etika pada profesi notaris

disebut sebagai profesi mulia (*officium nobile*).[31]Notaris juga berkewajiban untuk memberikan nasihat hukum kepada para pihak, hal ini menjamin bahwa para pihak mengetahui apa yang menjadi keinginannya, tertuang dalam kontrak. Kehadiran dan keberadaan notaris adalah sebagai penengah yang tidak boleh berpihak, bukan sebagai perantara atau pembela.[32]

c. Para Pihak

Pengertian pihak dalam KBBI adalah sisi (yang sebelah); dari satu dari golongan (partai, orang) yang bertentangan atau berlawanan (dalam perang, permainan, politik, perjanjian, dan sebagainya), sehingga jika dikaitkan dengan pihak dalam perjanjian sebagaimana dalam penulisan tesis ini, maksud dari pihak dalam tesisi ini adalah orang-orang atau badan hukum yang mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian jual beli yakni pihak penjual dan pihak pembeli.

d. Akta Pengikatan Jual Beli Tanah

PPJB menurut R Subekti pengertiannya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli, antara lain ; sertipikat belum ada karena masih dalam proses penerbitan, pemecahan, turun waris dan sebagainya, masih lekatnya hak tanggungan dalam hak atas tanah yang bersangkutan, belum terjadinya pelunasan harga dan hal-hal lain yang menyebabkan belum dapatnya dilakukan proses peralihan hak atas tanah pada saat itu. Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.[33]

---

[31]Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta,2009, hlm 6.

[32]Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi praktek Notaris, Ichtiar Baru Van Hoeve*, Jakarta, 2007, hlm. 519-520.

[33]Herlien Budiono, *Op. Cit*, hlm. 57.

Pada prinsipnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang- undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang Perikatan Pasal 1313 KUHPerdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, namanya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Namun, dalam praktek sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.[34]

e. Undang-undang Jabatan Notaris

Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang No. 10 tahun 2004 yang dimaksud dengan Undang-undang adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh DPR dengan persetujuan bersama Presiden. Dengan kata lain dapat diartikan sebagai, peraturan-peraturan tertulis yang dibuat oleh pelengkapan negara yang berwenang dan mengikat setiap orang selaku warga negara. Undang-undang dapat berlaku apabila

[34]Supriadi, *Op. Cit*, hlm. 12.

telah memenuhi persayratan tertentu. Sehingga dapat ditarik definisi bahwa Undang-undang tentang jabatan Notaris adalah perangkat peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh pelengkapan negara yang berwenang untuk mengatur tentang jabatan Notaris.

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Masalah

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode penelitian hukum normatif, sesuai dengan jenis penelitiannya, yakni penelitian hukum normatif (yuridis normatif), maka dapat dilakukan lebih dari satu pendekatan.[35]Dalam penelitian ini, digunakan pendekatan perundang-undangan (*Statue Aproach*) dan pendekatan konsep (*Concept Aproach*).[36]

Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan perundang-undangan dan aturan-aturan terkait lainnya yang mengatur mengenai ketentuan dan kedudukan para pihak serta notaris dalam Undang-undang jabatan notaris. Sedangkan pendekatan konsep dilakukan untuk melihat bagaimana semestinya konsep pengaturan tentang status dan kedudukan hukum para pihak serta dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

2. Sifat Penelitian

Penelitian pada dasarnya merupakan tahapan untuk mencari kembali sebuah kebenaran, sehingga akan dapat menjawab pertanyaan yang muncul tentang suatu objek penelitian.[37]Dalam hal sifat penelitian, menggunakan penelitian deskriptif (*descriptive legal study*) berupa pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh

[35]Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang, Bayu Media Publishing, 2006, hlm. 300
[36]Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum,* Bandung, PT. Aditya Bakti, 2004, hlm. 113
[37]Bambang Sugono, *Metode Penelitian Hukum,* Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2001, hlm. 29

gambaran lengkap tentang keadaan hukum. Pilihan pendekatan dalam penelitian ini adalah menggunakan pendekatan penelitian hukum doktrinal (*doctrinal legal research*). Dengan pendekatan ini, berarti penelitian ini mengkaji hukum sebagai sebuah sistem normatif.[38] Sebagai sebuah sistem yang normatif, maka hukum tidak dapat dipandang sebagai aturan yang tertulis saja, semacam undang-undang, melainkan seluruh asas yang ada dan mendasarinya maupun bentuk lain dari kaidah hukum yang tidak tertulis atau ketika dilaksanakan (*in concreto*).

3. Sumber Data

Sifat penelitian hukum normatif memberi prasyarat bahwa sumber hukum yang dijadikan objek adalah sumber-sumber hukum. Sumber-sumber hukum dapat dikategorisasikan kedalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Bahan Hukum Primer

Sumber bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji penelitian hukum normatif, yaitu bahan hukum primer. Data primer merupakan data yang berasal dari sumber utama, yaitu Peraturan Perundang-undangn yang berlaku. Bahan hukum primer dalam penelitian ini diperoleh dari bahan hukum yang bersifat otoritatif antara lain konstitusi negara, undang-undang serta peraturan dibawahnya yang berkaitan dengan status dan kedudukan hukum para pihak serta notaris dalam Perjanjian Pengikatan jual Beli atas Tanah. Sebagai bahan kajian adalah bagaimana peraturan perundang-undangan serta peraturan-peraturan terait yang mengatur tentang status hukum para pihak dan notaris tersebut.

[38]Abdul Kadir Muhammad, *Op. Cit*, hlm. 52

Selain teks otoritatif dan publikasi hukum, bahan hukum lainnya yang dapat digunakan untuk penelitian hukum diantaranya penerapan hukum konkret yang berkaitan dengan putusan hukum.Lalu sistem hukum asing yang dihasilkan dari perbandingan hukum atau mengkaji sejarah hukumnya.[39]

b. Bahan Hukum Sekunder

Selain sumber bahan hukum primer di atas, penulis juga menggunakan sumber bahan hukum kepustakaan, dimana sumber bahan kepustakaan tersebut akan dikaji bagaimana pandangan-pandangan ahli hukum tentang kedudukan notaris dan para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah.

c. Bahan Hukum Tersier

Untuk penununjang dan pelengkap data penelitian, penulis juga menggunakan sumber bahan hukum tersier yaitu mengkaji bahan-bahan hukum yang dapat memberi informasi, petunjuk-petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus dan sebagainya.

4. Alat Pengumpulan Bahan Hukum

Sebagaimana ciri dari penelitian hukum normatif, maka pengumpulan bahan hukum dapat dilakukan dengan studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan melakukan penelitian terhadap bahan-bahan pustaka.[40]

5. Analisis Bahan Hukum

Penulis memilih metode penelitian hukum normatif dalam penelitian ini, sehingga pengolahan bahan hukum dengan cara mensistematika bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klarifikasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi.[41]Kegiatan yang

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA

[39]Van Hoecke, M. (ed), *Methodologies of Legal Research*, Oxford, Hart Publishing, 2011, hlm. 6
[40]Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta UI Pers, 2014, hlm. 61
[41]Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Perkasa, 2014, hlm. 251-252

dilakukan dalam analisis dan penelitian hukum normatif dengan cara data yang diperoleh dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu analisa terhadap data yang tidak bisa dihitung. Bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan pembahasan, pemeriksaan dan pengelompokan kedalam bagian-bagian tertentu untuk diolah menjadi data informasi. Hasil analisa bahan hukum akan diinterpretasikan menggunakan metode interpretasi (a) sistematis; (b) gramatikal; dan (c) teleologis.

UNIVERSITAS ANDALAS
UNTUK KEDJAJAAN BANGSA