

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian yang paling lazim diadakan diantara para anggota masyarakat. Wujud dari perjanjian jual beli adalah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak yang saling berjanji, yaitu si penjual dan pembeli. Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457, jual beli termasuk perjanjian dimana pihak yang mempunyai tanah disebut “penjual”, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain yang disebut “pembeli”. Adapun syarat sahnya perjanjian jual beli dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji- janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli menurut R. Subekti adalah : “perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli karena adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi

terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga”.¹

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji yang mengandung ketentuan-ketentuan mana kala syarat-syarat untuk jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi dapat datang lagi untuk melaksanakan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertifikat hak milik dapat dilaksanakan di hadapan Notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan PPAT. Pengertian dan fungsi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)

¹ Subekti, 1998, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, h. 75

yang dibuat di hadapan Notaris sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Pengikatan Perjanjian Jual Beli dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga belum lunas. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

Perjanjian pengikatan jual beli 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 adanya kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah, persyaratan yang timbul dari Undang-Undang misalnya jual beli harus telah lunas baru akta jual beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli. Pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dengan keadaan tersebut, tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan

menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Berdasarkan latar belakang diatas penulis ingin melakukan penelitian dalam Tesis ini dengan Judul “Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Terkait dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Menimbulkan Sengketa (Studi Kasus di Kabupaten Pematang Jaya)”

B. Rumusan masalah

Berdasarkan problematika pada latar belakang masalah di atas, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian, yakni:

1. Bagaimana pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya?
2. Bagaimana solusi terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa?
3. Bagaimana contoh akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dirumuskan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya
2. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis bentuk akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB)?

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat baik secara teoritis maupun praktis, yaitu:

1. Manfaat Secara Teoritis.

Mengembangkan Ilmu Pengetahuan Hukum khususnya menyangkut kenotariatan.

2. Manfaat Secara Praktis.

Penambah wawasan masyarakat tentang Tanggung Jawab Notaris terhadap perjanjian pengikatan Jual Beli dan mengetahui solusi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa.

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

- a. Analisis Yuridis

Analisis Yuridis adalah proses memecah topik atau substansi untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang kompleks menjadi bagian-bagian yang lebih kecil untuk mendapatkan pemahaman yang lebih baik yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat

b. Tanggung Jawab

Tanggung jawab adalah keadaan di mana wajib menanggung segala sesuatu sehingga kewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatu yang menjadi akibat. Bertanggung jawab dimaksudkan sebagai suatu keadaan di mana semua tindakan atau perbuatan atau sikap merupakan penjelmaan dari nilai-nilai moral serta nilai-nilai kesusilaan. Arti tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkahlaku atau perbuatan, baik yang disengaja atau tidak disengaja.²

c. Notaris

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 otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.³

d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) adalah sebuah kesepakatan untuk mengikat diri penjual dan pembeli untuk sementara waktu dan

² Elfi Rochmah, Mengembangkan *Karakter Tanggung Jawab*, Jurnal Volume 3, Nomor 1, Juli 2016 ISSN 2406-775X

³ Habib Adjie, 2008, *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, h. 13.

bisa dilakukan dibawah tangan atau tanpa Notaris. Atau lebih mudahnya, PPJB dilakukan saat kedua belah pihak belum dapat memenuhi kewajiban masing-masing. PJB itu ada 2 jenis, yaitu PPJB yang sudah lunas pembayarannya dan PPJB yang belum lunas.

Perbedaan PPJB lunas dan PPJB tidak lunas yaitu didalam pengikatan jual beli lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya “mutlak” untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini. Sedangkan pengikatan jual beli belum lunas didalam akta pengikat jual beli yang belum lunas, didalam akta pengikatan jual beli belum lunas tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampa batal ditengah jalan. Misalnya pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak.⁴

⁴ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*, Vol.4 Nomor 4 Desember 2017, h. 633

e. Sengketa

Sengketa adalah sesuatu yang menjadi pokok perselisihan, ada yang dipertengorkan, ada yang di sengkatakan. Perselisihan itu tidak dapat diselesaikan oleh pihak-pihak itu sendiri, melainkan memerlukan penyelesaian lewat hakim atau Pengadilan sebagai lembaga yang berwenang dan tidak memihak.

2. Kerangka Teori

Kerangka teoritik merupakan teori-teori yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah. Berdasarkan rumusan masalah dan kerangka konseptual yang telah penulis paparkan tersebut diatas, maka teori yang mendukung untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah menggunakan teori kepastian hukum dan teori pertanggung jawaban. Hukum sengaja diciptakan dan dibuat oleh manusia untuk diberlakukan, dilaksanakan dan ditegakkan karena tanpa hukum kehidupan masyarakat tidak akan berjalan secara baik, masyarakat sendiri juga dibangun diatas fondasi hukum.⁵

a. Teori Kepastian Hukum

Secara umum, diartikan bahwa kerangka teori merupakan garis besar dari suatu rancangan atas dasar pendapat yang dikemukakan sebagai keterangan mengenai suatu peristiwa.⁶ Dalam penelitian ini, teori yang digunakan adalah teori kepastian hukum. Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch, menuturkan bahwa terdapat

⁵ Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, h. 85

⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 1995, *Edisi Kedua*, Balai Pustaka, Jakarta, h.520 & 1041

empat hal yang menjadi dasar makna kepastian hukum diantaranya ialah:

- 1) Hukum positif yaitu Undang-Undang
- 2) Hukum didasarkan pada fakta-fakta atau dasar hukum yang ditetapkan
- 3) Kenyataan fakta harus dirumuskan dengan jelas, sehingga menghindari kekeliruan pemaknaan dan mudah untuk dilaksanakan
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah berubah

Asas Kepastian Hukum sudah umum bilamana kepastian sudah menjadi bagian dari suatu hukum, hal ini lebih diutamakan untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan jati diri serta maknanya, karena tidak lagi dapat digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Lon Fuller dalam bukunya *the Morality of Law* mengajukan 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai

hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum.

Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.

Pendapat Lon Fuller di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan.

b. Teori Pertanggung jawaban Hukum

Teori tanggung jawab hukum (*legal liability*) telah dikembangkan oleh Hans Kelsen. Hans Kelsen mengemukakan sebuah teori yang menganalisis tentang tanggung jawab hukum,

yang ia sebut dengan teori tradisional. Di dalam teori tradisional, tanggung jawab dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan
- 2) Tanggung jawab mutlak

Tanggung jawab yang didasarkan kesalahan adalah tanggung jawab yang dibedakan yang dibebankan kepada subjek hukum atau pelaku yang melakukannya perbuatan melawan hukum karena adanya kekeliruan atau kealpaannya (kelalaian atau kelengahan). Kelalaian adalah suatu keadaan di mana subjek hukum atau pelaku lengah, kurang hati-hati, tidak mengindahkan kewajibannya atau lupa melaksanakan kewajibannya.

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada

pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁷

Mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- 1) Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.⁸

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:⁹

- 1) Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

⁷ Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 335

⁸ *Ibid*, h. 365

⁹ Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Edisi Revisi, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, h. 73-79.

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

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

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

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

2) Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai

ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindari terjadinya kerugian.¹⁰

Dalam prinsip ini, beban pembuktiannya ada pada si tergugat. Dalam hal ini tampak beban pembuktian terbalik (*omkering van bewijslast*). Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*). Namun jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak asas demikian cukup relevan. Jika digunakan teori ini, maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada pada pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Tentu saja konsumen tidak dapat sekehendak hati mengajukan gugatan. Posisi konsumen sebagai penggugat selalu terbuka untuk digugat balik oleh pelaku usaha, jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat.

3) Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya

¹⁰ E. Suherman, 1979, *Masalah Tanggung Jawab Pada Charter Pesawat Udara Dan Beberapa Masalah Lain Dalam Bidang Penerbangan*, Cet. II, Alumni, Bandung, h. 21

dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas. Contoh dari penerapan prinsip ini adalah pada hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi kabin atau bagasi tangan, yang biasanya dibawa dan diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat dimintakan pertanggungjawabannya. Pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu ada pada konsumen.

4) Prinsip Tanggung Jawab Mutlak

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

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

Menurut E. Suherman, *strict liability* disamakan dengan *absolute liability*, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan

untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri. Tanggung jawab adalah mutlak.¹¹

5) Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya ditentukan, bila film yang ingin dicuci atau dicetak itu hilang atau rusak (termasuk akibat kesalahan petugas), maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugian sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru.

Dalam ketentuan pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen ditentukan bahwa pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti kerugian atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan. Dalam kaitan dengan pelaksanaan jabatan Notaris maka diperlukan tanggung jawab profesional berhubungan dengan jasa yang diberikan. Menurut Komar Kantaatmaja sebagaimana dikutip oleh Shidarta menyatakan tanggung jawab profesional adalah tanggung jawab hukum (*legal*

¹¹ *Ibid*, h.23

liability) dalam hubungan dengan jasa profesional yang diberikan kepada klien. Tanggung jawab profesional ini dapat timbul karena mereka (para penyedia jasa profesional) tidak memenuhi perjanjian yang mereka sepakati dengan klien mereka atau akibat dari kelalaian penyedia jasa tersebut mengakibatkan terjadinya perbuatan melawan hukum.¹²

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.¹³ Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejala jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya.

Dalam memberikan pelayanannya, profesional itu bertanggung jawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri, artinya dia bekerja karena integritas moral,

¹² Shidarta, *op.cit.*, h. 82.

¹³ Masyhur Efendi, 1994, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 121.

intelektual dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan karena sekedar hobi belaka. Bertanggung jawab kepada masyarakat, artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggung jawab juga berani menanggung segala resiko yang timbul akibat dari pelayanannya itu. Kelalaian dalam melaksanakan profesi menimbulkan dampak yang membahayakan atau mungkin merugikan diri sendiri, orang lain dan berdosa kepada Tuhan.¹⁴

Dalam menjalankan jabatannya Notaris mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesinya. Menurut Paul F. Camanisch sebagaimana dikutip oleh K. Bertens menyatakan bahwa profesi adalah suatu masyarakat moral (*moral community*) yang memiliki cita-cita dan nilai-nilai bersama. Kelompok profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Sebagai profesi,

¹⁴ Abdulkadir Muhamad, 2001, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 60.

kelompok ini mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi.¹⁵ Kode Etik tersebut secara faktual merupakan norma-norma atau ketentuan, yang ditetapkan dan diterima oleh seluruh anggota kelompok profesi.

F. Metode penelitian

Pendekatan penelitian adalah keseluruhan cara atau kegiatan dalam suatu penelitian yang dimulai dari perumusan masalah sampai membuat suatu kesimpulan. Pendekatan penelitian ada dua macamnya itu pendekatan kuantitatif dan pendekatan kualitatif. Pendekatan kuantitatif artinya informasi atau data yang disajikan berupa angka sedangkan pendekatan kualitatif informasi atau data yang disajikan berupapernyataan. Pendekatan kualitatif adalah suatu pendekatan yang juga disebut pendekatan investigasi karena biasanya peneliti mengumpulkan data dengan cara bertatap muka langsung dan berinteraksi dengan orang-orang di tempat penelitian. Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif karena semua data yang diperoleh dalam bentuk hasil interview dan tatap muka. Penelitian ini merupakan jenis penelitian berdasarkan studi kasus.

1. Metode Pendekatan

Metode pada pendekatan dalam penulisan ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif. Metode penelitian yuridis normatif

¹⁵ E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum: Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Kanisivs, Yogyakarta, h. 147

adalah penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.¹⁶ Dengan menggunakan metode berpikir deduktif (cara berpikir dalam penarikan kesimpulan yang ditarik dari sesuatu yang sifatnya umum yang sudah dibuktikan bahwa dia benar dan kesimpulan itu ditujukan untuk sesuatu yang sifatnya khusus)¹⁷ Penelitian ini dilakukan guna untuk mendapatkan bahan-bahan berupa teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan hukum yang berhubungan dengan pokok bahasan.¹⁸ Dengan demikian objek yang dianalisis dengan pendekatan yang bersifat kualitatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan.¹⁹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi Penelitian dalam penulisan ini adalah *deskriptif analitis*, yang dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang detail mungkin tentang manusia, keadaan dan gejala-gejala lainnya. Sedangkan analitis karena data-data yang diperoleh akan dianalisis.

¹⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 13

¹⁷ Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Op. Cit*, h. 23

¹⁸ *Ibid*, h. 14

¹⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit*, h. 14

3. Jenis dan Sumber Data

Di dalam penulisan, jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu :

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama atau data lapangan.
- b. Data Sekunder, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penulisan yang berwujud laporan.

Dalam pengumpulan data sekunder digunakan alat pengumpul data berupa studi kepustakaan (*library research*) dengan melakukan penelusuran terhadap buku-buku atau literatur-literatur dan dokumen-dokumen hukum. Data sekunder, jika dilihat berdasarkan kekuatan mengikat dapat digolongkan kedalam bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini sumber data yang digunakan adalah :

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan, yang meliputi:
 - UUD 1945
 - Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris.
 - Kode Etik Notaris
 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - Kitab Undang-Undang Hukum Pidana

- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor M.02PR.08.10 Tahun 2004 Tentang Susunan Organisasi, Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, dan Tata Cara Kerja Majelis
 - Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Nomor 40 Tahun 2015 Tentang Susunan Organisasi, Tata Cara Pengangkatan Anggota, Pemberhentian Anggota, dan Tata Cara Kerja Majelis
- 2) Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet, makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang tanggung jawab notaries dalam menjalankan jabatannya.
 - 3) Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.
- 4. Metode Pengumpulan Data**

Data dalam penelitian ini data dikumpulkan dengan cara studi dokumen dan wawancara, yang mana metode dasar dalam penelitian kualitatif adalah metode studi dokumen atau bahan pustaka. Metode studi pustaka ini digunakan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian Soerjono Soekanto dalam penelitian lazimnya dikenal jenis alat pengumpul data, yaitu:

1) Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah, artinya pertanyaan datang dari pihak yang mewawancarai dan jawaban diberikan oleh yang diwawancarai. Orang yang mengajukan pertanyaan dalam proses wawancara disebut pewawancara (interview) dan yang memberikan wawancara tersebut interview.²⁰

2) Studi dokumen atau bahan pustaka;

Studi kepustakaan adalah usaha untuk memperoleh data sekunder. Studi kepustakaan dilakukan dengan menggunakan serangkaian studi dokumentasi dengan cara mengumpulkan, membaca, mempelajari, membuat catatan-catatan, dan kutipan- kutipan serta menelaah bahan-bahan pustaka yaitu berupa karya tulis dari para ahli yang tersusun dalam literatur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitanya dengan permasalahan yang sedang dibahas dalam penelitian.²¹

5. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data hasil penelitian pustaka (*sekunder*) dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahannya secara deskriptif. Bahan hukum yang telah dikumpulkan disusun secara sistematis menurut 2 (dua) jenis data bahan

²⁰Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Sinar Grafika, Jakarta, h.67.

²¹Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat* , Rajawali Press, Jakarta, h.33-37

hukum yang digunakan, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Pendapat, teori, serta komentar para pakar dikelompokkan ke dalam jenis bahan hukum sekunder. Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum) yang sedang dihadapi, dan metode pendekatan konseptual, yang didasarkan pada pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.

G. Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan ini adalah sebagai berikut :

BAB I Pendahuluan

Pada bab ini akan menguraikan mengenai Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian, dan Sistematika Penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka

Tinjauan Umum Tentang Notaris, meliputi pengertian Notaris, dasar hukum Notaris, ruang lingkup dan wilayah kerja Notaris, penggolongan Notaris, hak dan kewajiban Notaris, larangan bagi Notaris, dan pemberhentian Notaris; Tinjauan umum tentang Jual Beli.

BAB III Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Dalam BAB ini penulis akan membahas hasil penelitian yang meliputi pertanggung jawaban Notaris dan PPAT dalam perjanjian dan pengikatan AJB yang dibuatnya dan penyelesaian perjanjian dan pengikatan AJB apabila terjadi sengketa.

BAB IV Penutup

Pada BAB terakhir ini memuat Simpulan dan Saran

