

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Dalam mengadakan hubungan hidup antara satu dengan yang lainnya manusia sebagai makhluk yang hidup bermasyarakat akan timbul hak dan kewajiban secara timbal balik, hak dan kewajiban mana harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pelaksanaan hak dan kewajiban seringkali menimbulkan pelanggaran, akibat dari adanya pelanggaran hak dan kewajiban tersebut maka akan menimbulkan peristiwa hukum.

Hubungan yang terjadi antar masyarakat sering didominasi oleh faktor kepentingan ataupun kebutuhan dasar hidup manusia. Oleh karena hubungan antar masyarakat tersebut, maka hukum mengatur hubungan tersebut melalui peraturan sehingga tercapai kepastian hukum dan keseimbangan berkaitan hak dan kewajiban. Pelaksanaan hubungan antar masyarakat tersebut dalam hukum dinamakan hubungan hukum atau perbuatan hukum.

Hubungan hukum itu terjadi antara pribadi yang satu dengan pribadi yang lain, maka disebut hubungan hukum perdata, akan tetapi dalam hubungan hukum yang telah terjadi mungkin timbul suatu keadaan dimana pihak yang satu tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lainnya sehingga salah satu pihak merasa dirugikan haknya, untuk mempertahankan hak dan memenuhi kewajiban seperti yang telah diatur dalam hukum, orang

tidak boleh bertindak main hakim sendiri, melainkan harus berdasarkan pada peraturan hukum yang telah ditetapkan dan diatur dalam undang-undang.

Dalam melakukan hubungan hukum, demi menjamin kepastian hukum bahkan kekuatan pembuktian atas perbuatan hukum tersebut, selain dapat dilakukan secara lisan maka juga dapat dilakukan secara tertulis. Perbuatan hukum yang dilakukan tertulis jauh lebih baik karena diatur dalam ketentuan hukum tentang urutan kekuatan pembuktian, dan aman dibandingkan dengan dilakukan secara lisan, oleh karena itu, perbuatan hukum tersebut lebih aman dan terjamin kepastian hukumnya dituangkan secara tertulis.

Masyarakat hukum yang berkembang dari waktu ke waktu harus menyadari perlu adanya suatu kepastian tentang perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sehingga pada waktu mendatang tidak akan disangkal oleh para pihak yang membuatnya.

Kebutuhan akan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dewasa ini makin meningkat sejalan dengan perkembangan jaman. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Kegiatan perniagaan berkembang dengan pesat hingga mencapai tingkat frekuensi seperti yang dihadapi sekarang. Meningkatnya tuntutan

masyarakat akan kepastian hukum serta tuntutan akan pengembangan dunia usaha mendorong kebutuhan akan pelayanan dari pejabat (umum) dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut.<sup>1</sup>Negara harus menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara, sedangkan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti.

Akta merupakan alat bukti tertulis mengenai suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan seseorang. Akta otentik merupakan salah satu alat bukti tulisan di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat/pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>2</sup>Akta otentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa. Meskipun sengketa tidak dapat dihindari maka dalam proses penyelesaian sengketa dengan adanya akta otentik merupakan alat bukti terkuat dalam memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara di pengadilan.

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang antara lain: Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada pejabat yang berwenang tersebut. Arti sesungguhnya dari akta otentik

---

<sup>1</sup> Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm.1.

<sup>2</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan – Buku Kedua*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 267.

adalah: akta-akta tersebut harus selalu dianggap benar, kecuali jika dibuktikan sebaliknya di muka pengadilan.

Pada dasar pertimbangan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UUNJ) disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang, bahwa notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat.<sup>3</sup>

Peran notaris sangat penting dalam ranah hukum perdata, karena profesi notaris mempunyai peranan yang paling pokok dalam setiap perbuatan-perbuatan hukum khususnya dalam bidang hukum perdata.<sup>4</sup> Saat ini masyarakat yang kenyataannya merupakan subjek dari setiap perbuatan hukum akan sangat terbebani dengan urusan-urusan administrasi hukum. Dokumen yang berhubungan dengan perbuatan hukum yang akan dilakukan sehingga tersusun secara benar dan sesuai dengan prosedur hukum maka haruslah dibuat oleh orang yang benar-benar menguasai bidang tersebut.

---

<sup>3</sup> Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

<sup>4</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan-Buku Kedua, Op.Cit*, hlm. 219.

Notaris adalah salah satu profesi yang merupakan pejabat umum yang mempunyai tugas dan kewajiban dalam memberikan pelayanan dan kebutuhan hukum kepada masyarakat.<sup>5</sup>Bantuan hukum yang dapat diberikan dari seorang notaris adalah dalam bentuk pembuat akta otentik ataupun kewenangan lainnya dalam UUJN.

Tugas dan pekerjaan Notaris sebagai pejabat umum tidak terbatas pada membuat akta otentik tetapi juga sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf b UUJN yaitu membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, maupun mengesahkan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Ayat (2) huruf a UUJN. Akta di bawah tangan yang dibukukan maupun disahkan oleh notaris sebagaimana ketentuan di atas akan mempunyai tambahan kekuatan pembuktian.

Ada kalanya timbul kasus di masyarakat yang menyangkut akta yang dibuat oleh Notaris, yang menimbulkan sengketa hukum karena ada pihak yang merasa dirugikan. Dalam Pasal 16 Ayat (1) huruf e UUJN, ditegaskan bahwa Notaris tidak diperbolehkan untuk menolak membuat akta sepanjang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada kenyataannya, banyak permasalahan yang terjadi dari adanya sengketa hukum dari peralihan hak atas tanah, contohnya seperti permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini.

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

Permasalahan ini berawal pada tanggal 10 Agustus 2015, Pihak A meminta tolong kepada B untuk membantu mencarikan pinjaman sebesar Rp.325.000.000,- karena Pihak A membutuhkan uang. Selanjutnya pada tanggal 15 Agustus 2015, Pihak B bertemu dengan Pihak C agar membantu Pihak A dengan jaminan sertifikat milik Pihak A. Kemudian pada tanggal 26 Agustus 2015, Pihak B dan Pihak C bertemu kembali untuk membicarakan hal tersebut, Pihak C mengatakan kepada Pihak B bahwa akan membantu Pihak A dengan cara berpura-pura membeli tanah tersebut dengan cara memohonkan pinjaman uang untuk modal usaha kepada Pihak Bank CN, akan tetapi hal tersebut hanya sementara dan akan dikembalikan ke keadaan awal apabila pemberian Kredit Pemilikan Rumah telah selesai. Pihak B tidak menyampaikannya kepada Pihak A dan menyetujui apa yang dilakukan oleh Pihak C, dan pada saat itu Pihak B melebihi pinjaman yang diminta oleh Pihak A menjadi sebesar Rp. 425.000.000,-.

Permasalahan selanjutnya pada tanggal 10 September 2015, Pihak C mengajak Pihak B untuk bertemu dengan Notaris Z di Kota Bandung yang dikenal oleh Pihak C serta menyampaikan maksudnya. Kemudian pada tanggal yang sama Pihak C meminta kepada Notaris Z untuk dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual dari Pihak A kepada Pihak C yang dibuat oleh Notaris, yang pada intinya menyatakan peralihan Hak Atas Tanah tersebut sudah lunas, padahal pada kenyataannya baru dibayar sebagian dari yang tertera untuk diberikan kepada A sebagai awal pinjaman dan sisanya C berjanji akan memberikan tambahannya nanti

setelah Bank CN telah memutuskan untuk memberikan pinjaman uang untuk modal usaha kepada Pihak C.

Pihak B menyampaikan kepada Pihak A bahwa Pihak C akan memberikan pinjaman sebesar Rp. 325.000.000,- yang diinginkan Pihak A dengan bunga sebesar 30% yaitu Rp. 97.500.000,- selama 3 tahun dengan pinjaman sebesar Rp. 100.000.000,- dan bulan selanjutnya diberikan sisanya sebesar Rp. 225.000.000,-, selanjutnya Pihak C menyetujuinya dan menyerahkan Sertipikat atas obyek tersebut kepada Pihak B untuk diserahkan kepada Pihak C dan mengambil uang yang telah disepakati. Padahal Pihak B menyampaikan kepada Pihak C bahwa pinjaman yang diinginkan adalah sebesar Rp. 425.000.000,-. Atas dasar kepercayaan maka minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual serta kwitansi bukti pembayaran lunas sebesar Rp. 425.000.000,- tersebut dibawa oleh Pihak B untuk ditandatangani oleh Pihak A, hal ini disebabkan karena Pihak B berdalih bahwa Pihak A telah menyerahkan sepenuhnya kepercayaan kepada Pihak B untuk mengurus hal ini.

Pada tanggal yang sama Pihak B menyerahkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- kepada Pihak A. Setelah ditandatangani Pihak B bukan oleh Pihak A dan D, minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 10 September 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 21 tertanggal 10 September 2015 tersebut diserahkan kembali ke Notaris Z.

Notaris tersebut tidak memberikan keterangan akibat hukum dari hal tersebut kepada Pihak B dan Pihak A. Pihak C menjamin bahwa

pembayaran pelunasan atas pemberian kredit modal usaha tersebut sebagai upaya membantu Pihak A dalam memberikan pinjaman. Pihak A sama sekali tidak mengetahui bahwa sertipikat tersebut diagunkan ke Bank CN dalam bentuk kredit modal usaha dengan debiturnya adalah Pihak C. Pada kenyataannya Pihak A tidak pernah bertemu dengan Pihak C dan Notaris Z tersebut. Pihak A tidak pernah menandatangani surat ataupun akta, dan Pihak A hanya mengetahui bahwa sertipikat hanya dijaminakan kepada C atas pinjaman yang diberikan. Sehingga B pada intinya memalsukan tandatangan dalam minuta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 10 September 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 21 tertanggal 10 September 2015 tersebut.

Pada tanggal 1 Oktober 2015 Pihak C menghadap kepada Notaris/PPAT W di Kota Bandung, untuk memproses baliknama Peralihan Hak Atas Tanah melalui Akta Jual Beli dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 20 tertanggal 10 September 2015 dan Surat Kuasa Menjual Nomor 21 tertanggal 10 September 2015 serta bukti kwitansi lunas tersebut hingga diterbitkan Sertipikat atasnama C.

Pada tanggal 8 Januari 2016, sertipikat yang telah dibaliknama ke atasnama C tersebut dijaminakan ke Bank CN sebagai jaminan pemberian modal usaha sebesar Rp. 725.000.000,- kepada Pihak C selama 3 tahun, dimana Perjanjian Kredit dan pembebanan Hak Tanggungannya diproses oleh Notaris/PPAT S di Kota Bandung, yang merupakan rekanan Bank CN.

Setelah dana pemberian modal usaha dari Bank CN dicairkan pada tanggal yang sama dengan penandatanganan Perjanjian Kredit, Pihak C memberikan kepada Pihak B uang sebesar Rp. 325.000.000,- dan selanjutnya Pihak B menyerahkan kepada Pihak A uang sebesar Rp. 225.000.000,-. Sisanya dari Rp.725.000.000,- tersebut yaitu sebesar Rp. 400.000.000,- digunakan Pihak C untuk modal usaha.

Selanjutnya belum sampai 3 tahun sesuai dengan kesepakatan yang telah dilakukan, pada tanggal 20 Februari 2017 setelah Pihak A mendapatkan dana untuk membayar hutang dan akan mengambil sertipikat yang sudah dijaminkan kepada Pihak C, ternyata Pihak A baru mengetahui bahwa sertipikat tersebut telah dibaliknama ke atasnama Pihak C dan telah dijaminkan untuk pembiayaan modal usaha atas nama Pihak C oleh Bank CN di Kota Bandung.

Berdasarkan uraian di atas, maka penelitian ini dimaksudkan untuk mencari jawaban tentang tanggung jawab Notaris dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang cacat hukum terhadap peralihan hak atas tanah, dan menjawab tentang perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum oleh Notaris terhadap peralihan hak atas tanah, yang diwujudkan dalam bentuk penulisan hukum yang berjudul **“TANGGUNGJAWAB NOTARIS DALAM PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG CACAT HUKUM DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DITINJAU**

**DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 2 TAHUN 2014 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS ”.**

**B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan fokus kepada permasalahan-permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah tanggungjawab notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah ?
2. Bagaimanakah akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah ?
3. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah ?

**C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis tanggungjawab notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah.

2. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
3. Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis penyelesaian kasus pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang cacat hukum dalam peralihan hak atas tanah ditinjau dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

#### **D. Kegunaan Penelitian**

Penulisan diharapkan dapat berguna baik secara teoritis maupun secara praktis

##### 1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang benar tentang konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Tanggung Jawab Notaris. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pengembangan ilmu hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Tanggung Jawab Notaris.

##### 2. Kegunaan Praktis

- a. Memberikan informasi mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Tanggung Jawab Notaris, untuk lebih mendorong

terwujudnya peralihan hak sesuai prosedur dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut, serta upaya hukum dalam penyelesaiannya.

- b. Memberikan kontribusi yang dapat dijadikan masukan terhadap perbaikan tata cara pembuatan perjanjian pengikatan jual beli serta implementasinya.

### **E. Kerangka Pemikiran**

Pancasila merupakan kaidah dasar (*grundnorm*) yang menggerakkan seluruh sistem hukum yang ada di Indonesia. Keberadaan sistem hukum sebagai perangkat kaidah dan asas untuk mengatur kehidupan masyarakat, dapat diyakini terlebih dengan keberadaan konsep hukum yang menyatakan bahwa hukum berperan sebagai alat pembaharuan masyarakat (*law as a tool of social engineering*).<sup>6</sup>

Dalam alinea ke-4 pembukaan UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 disebutkan<sup>7</sup>:

“kemudian daripada itu untuk membentuk suatu pemerintahan Negara Republik Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi dan keadilan sosial, maka disusunlah kemerdekaan kebangsaan Indonesia itu dalam suatu Undang-Undang Dasar Negara Indonesia, yang terbentuk dalam, suatu susunan Negara Republik Indonesia yang berkedaulatan rakyat dengan berdasar kepada Ketuhanan Yang Maha Esa, Kemanusiaan yang adil dan beradab, Persatuan Indonesia, dan Kerakyatan yang dipimpin

---

<sup>6</sup>Otje Salman S., *Filsafat Hukum: Perkembangan dan Dinamika Masalah*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2010, hlm. 14.

<sup>7</sup>UUD 1945 dan Amandemennya, Fokus Media, Bandung, 2007, hlm. 1.

oleh hikmat kebijaksanaan dalam Permusyawaratan/Perwakilan, serta dengan mewujudkan suatu Keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia.”

Undang-undang Dasar Negara 1945 Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945 yang berisi :

“Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.”

Dalam menjunjung tinggi ketertiban di Negara Indonesia, perlu adanya pemahaman terhadap hukum, oleh setiap warga negara dalam hidup berbangsa dan bernegara. H. Kaelan dalam bukunya pendidikan pancasila mengatakan<sup>8</sup>:

“Kedudukan Pembukaan UUD 1945 dalam kaitannya dengan tertib hukum Indonesia memiliki dua aspek yang sangat fundamental: pertama, memberikan faktor-faktor mutlak bagi terwujudnya tertib hukum Indonesia, dan kedua, memasukan diri dalam tertib hukum tertinggi. Dalam kedudukan dan fungsi Pancasila sebagai dasar Negara Republik Indonesia, pada hakikatnya merupakan dasar dan asas kerohanian dalam setiap aspek penyelenggaraan Negara termasuk dalam penyusunan tertib hukum Indonesia. Maka kedudukan Pancasila sebagaimana tercantum dalam Pembukaan UUD 1945 adalah sebagai segala sumber hukum Indonesia.”

Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia. Hukum yang memadai tidak hanya memandang hukum sebagai suatu perangkat kaidah dan asas-asas yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, tapi harus pula mencakup lembaga (*institutions*) dan proses (*processes*)

---

<sup>8</sup> H. Kaelan, *Pendidikan Pancasila*, Paradigma, Yogyakarta, 2001, hlm. 65-73.

yang diperlukan untuk mewujudkan hukum itu dalam kenyataan.<sup>9</sup> Peran hukum dalam pembangunan adalah untuk menjamin bahwa untuk perubahan itu terjadi dengan cara teratur pada masyarakat yang sedang membangun maka hukum menjadi suatu alat yang tidak dapat diabaikan dalam proses pembangunan.<sup>10</sup>

Berkaitan dengan pelayanan publik, salah satu tugas utama, hak dan kewajiban serta kewenangan termasuk kekuasaan suatu negara adalah memberikan pelayanan kepada masyarakat umum.<sup>11</sup> Pelayanan kepada masyarakat umum dalam bidang hukum perdata, atas nama negara dilakukan oleh Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*).<sup>12</sup> Pejabat umum adalah organ negara yang diperlengkapi dengan kekuasaan umum, berwenang menjalankan sebagian dari kekuasaan negara untuk membuat alat bukti tertulis otentik dalam bidang hukum perdata. Tanggungjawab notaris tidak dapat dilepaskan pada pendapat bahwa dalam melaksanakan jabatannya tidak dapat dilepaskan dari keagungan hukum itu sendiri, sehingga terhadapnya diharapkan bertindak untuk merefleksikannya dalam pelayanan kepada masyarakat.<sup>13</sup>

---

<sup>9</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bina Cipta, Bandung, 1976, hlm.145.

<sup>10</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Pembinaan Hukum Dalam Rangka Pembangunan Nasional*, Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, Bina Cipta, Bandung, hlm. 11.

<sup>11</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Tentang Hukum dan Negara*, Bandung, *Op.Cit*, hlm. 227.

<sup>12</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia- Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm.256.

<sup>13</sup> Wiratni Ahmadi, *Pendidikan Magister Kenotariatan*, Makalah disampaikan pada Pengenalan Pendidikan Magister Kenotariatan Universitas Padjajaran, Bandung, 2000, hlm. 1.

Pengertian Notaris terdapat dalam Pasal 1 butir 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu:

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.”

Tanggungjawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, tanggungjawab juga merupakan kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab juga berarti melakukan perbuatan sebagai perwujudan kesadaran atau keinsafan atas segala akibat yang ditimbulkan atas apa yang telah diperbuatnya. Selanjutnya menurut Habib Adjie terkait kedudukan Notaris dalam mengemban tanggungjawabnya adalah sebagai berikut:

“Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian. Akta tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final dan tidak menimbulkan akibat hukum perdata bagi seseorang atau badan hukum perdata, karena akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) para pihak yang dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris dan bukan kehendak Notaris.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Refika Aditama. 2008. hlm. 163-164.

Pasal 44 ayat (1) UUJN merumuskan, bahwa:

- (1) Segera setelah Akta dibacakan, Akta tersebut ditandatangani oleh setiap penghadap, saksi, dan Notari, kecuali apabila ada penghadap yang tidak dapat membubuhkan tanda tangan dengan menyebutkan alasannya.”

Pasal 44 ayat (5) UUJN merumuskan, bahwa:

- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengakibatkan suatu Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.”

Produk hukum yang dikeluarkan oleh Notaris adalah berupa akta-akta yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana definisi akta otentik yang disebutkan dalam 1868 KUH Perdata bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”. Serta Pasal 1870 KUH Perdata, merumuskan bahwa bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan

sengaja untuk pembuktian.<sup>15</sup> Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sah perjanjian sebagai berikut:

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal.

Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing.

Fungsi hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja adalah:

“Sarana pembaharuan masyarakat. Pergaulan atau hubungan masyarakat adalah interaksi antara manusia yang saling tergantung dan membutuhkan. Agar hubungan ini dapat berjalan dengan baik, dibutuhkan aturan yang dapat melindungi kepentingannya dan menghormati kepentingan dan hak orang lain sesuai hak dan kewajiban yang ditentukan aturan (hukum) itu.<sup>16</sup>

Anggapan yang terkandung dalam konsepsi hukum sebagai sarana pembangunan adalah bahwa dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat atau sarana pembangunan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaruan.<sup>17</sup> Diharapkan hukum dapat melindungi warga negara secara utuh dan menyeluruh seiring dengan perkembangan di dalam kehidupan masyarakat.

---

<sup>15</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia (Edisi Keempat)*, Liberty, Yogyakarta, 1993, hlm.121.

<sup>16</sup> Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum - Buku I*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 16.

<sup>17</sup> Mochtar Kusumaatmadja, *Konsep-Konsep Hukum Dalam Pembangunan*, Alumni, 2006 hlm.88.

Hukum perdata ialah hukum yang mengatur hubungan hukum antara orang yang satu dengan yang lain di dalam masyarakat yang menitik-beratkan kepada kepentingan perseorangan (pribadi).<sup>18</sup> Selanjutnya hukum perdata mengatur mengenai perikatan sebagaimana yang datur dalam Buku III KUHPerdata, yang mana perikatan adalah hubungan hukum antara dua pihak di dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak yang lain (debitur) berkewajiban memenuhi prestasi itu. Perikatan merupakan suatu hubungan hukum, yang artinya hubungan yang diatur dan diakui oleh hukum.<sup>19</sup>

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak diatur dalam Buku III KUHPerdata, oleh karena itu perjanjian ini termasuk perjanjian *innominaat*. Hal ini boleh untuk dilakukan melihat sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata itu sendiri, yang maksudnya adalah para pihak bebas membuat perikatan atau perjanjian menyimpang dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Buku III KUHPerdata asalkan isinya tidak bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1337 KUHPerdata yang menegaskan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Jual beli yang dalam bahasa Belanda disebut “*Koop en verkoop*” ialah suatu persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu/penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (*zaak*),

---

<sup>18</sup> Riduan Syahrani, *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2004, hlm. 2.

<sup>19</sup>R.Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung, Putra A. Bardin, 1999, hlm. 3.

sedangkan pihak lainnya/pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457 KUHPerdara). Perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara pihak penjual dan pihak pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga yang bersangkutan walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.<sup>20</sup>Dengan terjadinya jual beli, hak milik atas tanah belum berakhir kepada pembeli. Selanjutnya perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung tertanggal 27 Mei 1974 Nomor 952 K/Sip/1974, menyatakan jual beli adalah sah apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam ketentuan KUHPerdara atau Hukum Adat, jual beli dilakukan menurut hukum adat, secara riil dan kontan.<sup>21</sup>Jual beli dianggap sah apabila memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerdara.

Perjanjian pengikatan jual beli harus disusun dengan sebaik-baiknya agar mudah dimengerti, dapat dilaksanakan, dan dapat menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang timbul sebagai akibat dari kesalahan dalam penyusunan perjanjian pengikatan jual beli. Salah satu hal yang harus disusun dalam perjanjian pengikatan jual beli yaitu mengenai penyelesaian sengketa. Oleh karena itu apabila para pihak dalam keadaan wanprestasi, maka para pihak dapat memilih di antara kemungkinan tuntutan sebagaimana disebut dalam Pasal 1267 KUH Perdata, yaitu:

---

<sup>20</sup> Komar Andasasmita, *Notaris II*, Sumur Bandung, Bandung, 1983, hlm. 429.

<sup>21</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia- Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, *Op.Cit.*, hlm. 372.

1. Pemenuhan perikatan;
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian;
3. Ganti kerugian;
4. Pembatalan perjanjian timbal balik;
5. Pembatalan dengan ganti kerugian.

Definisi perjanjian menurut pendapat Subekti, yaitu perjanjian adalah suatu hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak lain dan pihak lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu.<sup>22</sup>

Ada tiga tahap teori perjanjian modern menurut Van Dunne, yaitu :<sup>23</sup>

1. Tahap Pra Perjanjian;
2. Tahap Perjanjian, adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
3. Tahap Setelah Perjanjian, adanya pelaksanaan perjanjian.

Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa, suatu perjanjian dapat diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dimana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>24</sup>

Berdasarkan hal di atas, suatu hubungan antara dua orang tersebut dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dari peristiwa ini timbul hubungan antara dua

---

<sup>22</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op. Cit.*, hlm. 1.

<sup>23</sup> <http://www.plnsidoarjo.com/> "Aspek Hukum Perdata Dalam Kontrak", Diakses pada tanggal 23 Februari 2017, Pukul 21.03 WIB.

<sup>24</sup>Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000, hlm. 460.

orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.

Hukum perjanjian yang berlaku di Indonesia mengenal beberapa asas-asas pokok perjanjian, diantaranya adalah asas konsensualisme, asas kekuatan mengikat perjanjian, asas kebebasan berkontrak.<sup>25</sup> Asas konsensualisme menegaskan bahwa perjanjian terbentuk karena adanya perjumpaan kehendak dari pihak-pihak. Asas kekuatan mengikat menegaskan bahwa para pihak harus memenuhi apa yang disepakati dalam perjanjian yang dibuatnya. Sedangkan Asas kebebasan berkontrak yaitu asas yang menjelaskan bahwa setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam, dan isi perjanjian sepanjang masih memenuhi syarat sahnyanya perjanjian, dan juga tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, serta kesusilaan, sebagaimana diatur dalam KUHPerduta. Setiap orang bebas untuk memilih dan memasuki hubungan-hubungan hukum.<sup>26</sup>

Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengikat. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim, dan administrasi (pemerintah). Kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dikaitkan individu berkenaan dengan apa yang dapat diharapkan individu akan dilakukan penguasa, termasuk juga kepercayaan akan konsistensi putusan-putusan hakim atau administrasi

---

<sup>25</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia- Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia, Op.Cit*, hlm. 95.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 372.

(pemerintah).<sup>27</sup>Fakta bahwa seorang individu harus dapat menilai akibat-akibat dari perbuatannya, baik akibat dari tindakan maupun kelalaian, aspek ini dari kepastian hukum memberikan jaminan bagi dapat diduganya serta terpenuhinya perjanjian dan dapat dituntutnya pertanggungjawaban atas pemenuhan perjanjian.<sup>28</sup>

Perjanjian menjadi sumber kepastian berkenaan dengan kegiatan jual-beli, masing-masing pihak harus memiliki kepastian hukum berkenaan dengan aspek-aspek di atas, yakni dalam hal perjanjian terbentuk, maka dapat dituntut (di muka hukum) pemenuhan dan akibat hukum dari perjanjian tersebut. <sup>29</sup> Teori Kepastian Hukum menurut Sudikno Mertokusumo bahwa Kepastian hukum menginginkan hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan secara tegas bagi setiap peristiwa konkrit dan tidak boleh ada penyimpangan. Kepastian hukum akan memberikan perlindungan hukum dalam usaha ketertiban dalam masyarakat.<sup>30</sup>

Berdasarkan asas hukum perjanjian, perjanjian terjadi sejak adanya kata sepakat (asas konsensualisme). Berkaitan dengan asas itikad baik (good faith), penerapan kebiasaan sebagai sumber perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdato menyebutkan bahwa suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan dari Pasal 1339 KUHPerdato dapat disimpulkan bahwa atas kekosongan perjanjian yang dibuat di antara para pihak ditambahkan

---

<sup>27</sup>*Ibid*, hlm. 208.

<sup>28</sup>*Ibid*.

<sup>29</sup>*Ibid*.

<sup>30</sup> Ahmad Rifai, *Penemuan Hukum oleh Hakim Dalam Prespektif Hukum Progresif*, Jakarta, 2010, hlm.38.

segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, atau undang-undang.<sup>31</sup>

Dalam rangka pelaksanaan perjanjian peranan itikad baik (*te goeder trouw*) sungguh mempunyai arti yang sangat penting sekali. Subekti menegaskan bahwa itikad baik itu dikatakan sebagai suatu sendi yang terpenting dalam hukum perjanjian.<sup>32</sup> Hal ini dapat dipahami karena itikad baik merupakan landasan utama untuk dapat melaksanakan suatu perjanjian dengan sebaik-baiknya dan sebagaimana mestinya.<sup>33</sup>

Menurut Sutan Remy Sjahdeini, secara umum itikad baik adalah niat dari pihak yang satu dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan mitra janjinya maupun tidak merugikan kepentingan umum.<sup>34</sup> Ridwana Khairandy menyatakan bahwa itikad baik sudah harus ada sejak fase pra-kontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak.<sup>35</sup>

Dalam hukum pembuktian, pembagian beban pembuktian menjadi mutlak bagi para pihak yang menggugat nya. Pembagian beban pembuktian dari masing-masing pihak yang bersengketa berpedoman pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara atau Pasal 163 HIR yang mengatur perihal pembuktian bagi setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai

---

<sup>31</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di bidang Kenotariatan Buku Kedua, Op.Cit.*, hlm. 153.

<sup>32</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit*, hlm. 41.

<sup>33</sup> Riduan Syahrani, *Op.Cit*, hlm. 247.

<sup>34</sup> Sutan Remy S., *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit di Indonesia*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 112.

<sup>35</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Pasca Sarjana FH-UI, Jakarta, 2003, hlm. 190.

suatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri ataupun membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.<sup>36</sup> Hal tersebut menunjukkan bahwa pembuktian hanyalah diperlukan dalam persengketaan atau “perkara” di muka hakim atau pengadilan.<sup>37</sup>

Konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum. Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum berupa konsekuensi hukum yaitu tanggungjawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik atau kewajiban hukum.<sup>38</sup>

Menurut Hans Kelsen ,yaitu:

“Pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum. Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab”.<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup>Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm.49.

<sup>37</sup> R. Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Bina Cipta, Bandung, 1989., hlm. 78.

<sup>38</sup>Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, PT.Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 335-337.

<sup>39</sup>Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, Konstitusi Press, Jakarta, 2012, hlm. 56.

## F. Metode penelitian

Dalam penelitian ini penyusun menggunakan metode Deskriptif Analitis, yaitu suatu metode penelitian dengan mengungkapkan masalah, mengolah data, menganalisis, meneliti, dan menginterpretasikan serta membuat kesimpulan dan memberi saran yang kemudian disusun pembahasannya secara sistematis sehingga masalah yang ada dapat di pahami.

Untuk dapat mengetahui dan membahas suatu permasalahan maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode-metode tertentu yang bersifat ilmiah. Metode penelitian yang akan di gunakan untuk penulisan ini adalah sebagai berikut :

### 1. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan judul dan identifikasi masalah, penelitian ini bersifat Deskriptif Analisis yaitu menggambarkan perturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan praktek pelaksanaan yang menyangkut pemasalahan dalam uraian diatas secara sistematis, lengkap dan logis untuk memperoleh gambaran yang menyeluruh<sup>40</sup>, yaitu tentang “Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Cacat Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau dari Undang-Undang No 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang No 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”.

---

<sup>40</sup> Moch. Nazir, Ph.D, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2005, hlm. 55.

## 2. Metode Pendekatan

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan penelitian kepustakaan, mencari data yang di gunakan dengan berpegang pada segi-segi yuridis.<sup>41</sup> Serta bagaimana implementasinya dalam praktik terkait dengan tanggungjawab notaris terhadap Pembuatan Perjanjian Jual Beli yang cacat hukum.

Metode Pendekatan merupakan prosedur penelitian logika keilmuan hukum, maksudnya suatu prosedur pemecahan masalah yang merupakan data yang diperoleh dari pengamatan kepustakaan, data sekunder yang kemudian disusun, dijelaskan dan dianalisis dengan memberikan kesimpulan.<sup>42</sup> Data yang digunakan adalah sebagai berikut :

- a. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan.
- b. Data primer, merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat.

Dalam penelitian normatif, data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.<sup>43</sup>

## 3. Tahap Penelitian

- a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

---

<sup>41</sup> Ronny Hanitjo soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994, hlm.57.

<sup>42</sup> *Ibid*, hlm. 57.

<sup>43</sup> *Ibid*. hlm. 10.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro yang dimaksud dengan penelitian kepustakaan yaitu :<sup>44</sup>

Penelitian terhadap data sekunder. Data sekunder dalam bidang hukum dipandang dari sudut kekuatan mengikatnya dapat dibedakan menjadi 3 (tiga), yaitu Bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier.

Penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan data-data sekunder, yaitu:

- 1) Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum mengikat, diantaranya peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, traktat, perjanjian-perjanjian keperdataan para pihak<sup>45</sup> dan lain- lain yang berkaitan dengan perjanjian kerja bersama.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti rancangan undang- undang, hasil- hasil penelitian atau pendapat pakar hukum.<sup>46</sup>
- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum premier dan bahan hukum sekunder<sup>47</sup>, seperti kamus hukum

---

<sup>44</sup> *Ibid*, hlm. 12.

<sup>45</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 86.

<sup>46</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *iPengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 32.

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm. 12.

b. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Penelitian lapangan yaitu memperoleh data primer, untuk mendukung data pelengkap atau memperoleh data dengan cara Tanya jawab ( wawancara).<sup>48</sup>

4. Teknik Pengumpul Data

Teknik pengumpulan data yang dilakukan dalam penyusunan skripsi ini terdiri dari :

- a. Studi dokumen, yaitu data yang diteliti dalam suatu penelitian dapat berwujud data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan.<sup>49</sup> Penulis melakukan penelitian terhadap dokumen yang berhubungan dengan tanggungjawab notaris dalam pembuatan perjanjian jual beli yang cacat hukum.
- b. Wawancara yaitu cara untuk memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada yang diwawancarai. Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi, <sup>50</sup> mendapatkan data secara langsung dari responden sesuai dengan judul skripsi atau sesuai dengan identifikasi masalah yang dirumuskan.

5. Alat Pengumpul Data

- a. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Kepustakaan

---

<sup>48</sup> Ronny Hantijio Soemitro, *op.cit*, hlm. 98.

<sup>49</sup> Ibid, hlm. 52.

<sup>50</sup> Ibid, hlm.57

Alat pengumpul data dalam penelitian kepustakaan berupa inventarisasi bahan-bahan hukum (bahan hukum primer, bahan hukum skunder, dan bahan hukum tersier) dan catatan-catatan.

b. Alat Pengumpul Data dalam Penelitian Lapangan

Alat pengumpul data dalam penelitian lapangan berupa daftar pertanyaan yang dirinci untuk keperluan wawancara yang merupakan proses tanya jawab secara lisan, kemudian direkam melalui alat perekam suara seperti *handphone*, *Camera*, *Flashdisk*, dll.

6. Analisis Data

Sesuai dengan metode yang diterapkan maka data yang diperoleh untuk keperluan penelitian ini dianalisis secara Yuridis-Kualitatif, yang dimana menurut Ronny Hanitijo Soemitro adalah :

Analisis data secara Yuridis-Kualitatif, adalah cara penelitian yang menghasilkan data Deskriptif-Analitis, yaitu dengan dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan serta tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh tanpa menggunakan rumus matematika<sup>51</sup>

7. Lokasi Penelitian

a. Perpustakaan :

- 1) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Pasundan Bandung, Jl. Lengkong Dalam No. 17 Bandung.
- 2) Perpustakaan Pusat Universitas Pasundan Bandung, Jl. Dr. *Setiabudi* No. 193 Bandung.
- 3) Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jl. Imam Bonjol No. 35 Bandung.

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 93.

- 4) Perpustakaan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Padjajaran Bandung, Jl. Cimandiri No. 2 Bandung.

b. Instansi :

Kantor Notaris dan PPAT di Kota Bandung

8. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Feb 2017	Mar 2017	Apr 2017	Mei 2017	Jun 2017	Jul 2017
1	Persiapan Penyusunan Proposal						
2	Bimbingan Penulisan Proposal						
3	Seminar Proposal						
4	Persiapan Penelitian						
5	Pengumpulan Data						
6	Pengolahan Data						
7	Analisis Data						
8	Penyusunan Hasil Penelitian ke dalam bentuk Penulisan Hukum						
9	Sidang Komprehensif						
10	Perbaikan						
11	Penjilidan						
12	Pengesahan						