

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

SKRIPSI

Oleh:

M Luthfi Irawan

1712011205



**PRODI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG**

2024

ABSTRAK
TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

Oleh

M Luthfi Irawan

Hukum perdata mengatur jual beli dengan perjanjian antara penjual dan pembeli untuk pertukaran barang/jasa dengan uang, termasuk jual beli tanah/properti dalam hukum agraria di Indonesia. PPJB oleh Notaris/PPAT mengikat penjual dan pembeli dengan risiko sengketa, terbagi menjadi belum lunas dan lunas tergantung pada pelunasan pembayaran. Proses jual beli di Notaris/PPAT melibatkan pembayaran pajak, pengecekan fisik sertifikat, penandatanganan AJB, validasi, namun dapat terkendala oleh faktor seperti ketidakhadiran pihak atau pemecahan sertifikat.

Dalam penelitian ini, tujuan meliputi pertanggung jawaban Notaris dalam pembuatan akta PPJB serta solusi terhadap sengketa yang mungkin timbul. Metode penelitian yang digunakan adalah Penelitian Normatif dengan fokus pada analisis dokumen hukum, literatur, dan peraturan Perundang-Undangan.

Dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab Notaris dalam Pembuatan akta otentik dilihat dari beberapa aspek seperti tanggung jawab secara Perdata, tanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, berdasarkan kode etik dan secara organisasi, lalu dalam solusi pembuatan akta PPJB apabila terjadi sengketa pendekatan menyeluruh diperlukan, termasuk solusi preventif dan proaktif. Proses pembuatan Akta PPJB memerlukan pemahaman hukum, pengawasan ketat, dan pendekatan rekonsiliasi. Faktor penyebab sengketa seperti kondisi bisnis properti, keuangan pembeli, dan karakter pembeli harus diperhatikan. Notaris/PPAT memiliki peran sentral dalam transfer hak tanah, tetapi kesalahan dapat menyebabkan kerugian, dengan kepastian hukum dijamin oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Penyelesaian sengketa PPJB melibatkan langkah-langkah litigasi dan non-litigasi, termasuk mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Kesepakatan dapat dicapai melalui negosiasi, dan jika tidak berhasil, jalur hukum menjadi opsi. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa PPJB melibatkan kerjasama antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan pendekatan proaktif untuk mencegah sengketa dan pendekatan rekonsiliasi dalam menyelesaikannya.

Kata kunci : Tanggung Jawab, Notaris, PPJB

ABSTRACT**NOTARY'S RESPONSIBILITIES REGARDING THE SALE AND
PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB)****By****M Luthfi Irawan**

Civil law regulates buying and selling with an agreement between the seller and the buyer to exchange goods/services for money, including buying and selling land/property in agrarian law in Indonesia. PPJB by Notary/PPAT binds sellers and buyers with the risk of disputes, divided into not yet paid off and paid off depending on full payment. The buying and selling process at a Notary/PPAT involves paying taxes, physically checking the certificate, signing the AJB, validation, but can be hampered by factors such as the absence of the party or the breaking of the certificate.

In this research, the objectives include the responsibility of Notaries in making PPJB deeds as well as solutions to disputes that may arise. The research method used is Normative Research with a focus on analysis of legal documents, literature and statutory regulations.

It can be concluded that the Notary's responsibility in making authentic deeds is seen from several aspects such as civil responsibility, responsibility based on the Notary Position Law, based on the code of ethics and organizationally, then in the solution of making PPJB deeds if a dispute occurs a comprehensive approach is needed, including preventive and proactive solutions. The process of making a PPJB Deed requires understanding the law, strict supervision and a reconciliation approach. Factors that cause disputes such as property business conditions, the buyer's finances, and the buyer's character must be taken into account. Notaries/PPATs have a central role in the transfer of land rights, but mistakes can cause losses, with legal certainty guaranteed by Government Regulation no. 24 of 1997. PPJB dispute resolution involves litigation and non-litigation steps, including mediation, conciliation and arbitration. An agreement can be reached through negotiation, and if unsuccessful, legal action is an option. Therefore, PPJB dispute resolution involves cooperation between the disputing parties, with a proactive approach to preventing disputes and a reconciliation approach in resolving them.

Keywords: Responsibility, Notary, PPJB

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

Oleh:

M Luthfi Irawan

1712011205

SKRIPSI

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM



PRODI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMPUNG

2024

Judul Skripsi : **TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

Nama Mahasiswa : **M Luthfi Irawan B**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1712011205**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**

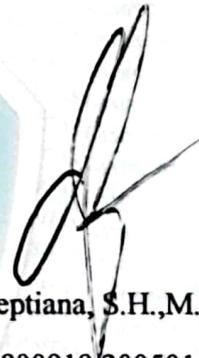
MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing



Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.

NIP. 19710825 200501 1 002



Dewi Septiana, S.H., M.H.

NIP. 19800919 200501 2 003

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan



Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP. 19740413 200501 1 001

MENGESAIHKAN

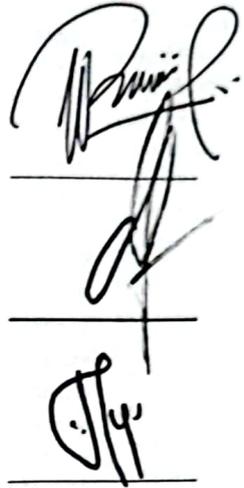
1. Tim Penguji

Ketua : **Moh. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum.**

Sekretaris / Anggota : **Dewi Septiana, S.H., M.H.**

Penguji

Bukan Pembimbing : **Kasmawati, S.H., M.Hum.**



Three handwritten signatures are shown on the right side of the page, each on a horizontal line. The top signature is in black ink and appears to be 'Wendy'. The middle signature is in black ink and appears to be 'Dewi'. The bottom signature is in black ink and appears to be 'Kasmawati'.

2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S.

NIP. 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 19 Juni 2024

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : M. Luthfi Irawan

NPM : 1712011205

Jurusan : Perdata

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "**Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**" adalah benar-benar hasil karya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Surat Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 20 Juni 2024




M. Luthfi Irawan

NPM 1712011205

RIWAYAT HIDUP



M Luthfi Irawan dilahirkan di Pontianak, Tanggal 23 April 1995, anak dari pasangan Bapak Rony Rahmawan Pessy dan Ibu Titien Asnawati. Saya menyelesaikan Pendidikan Taman Kanak-kanak (TK Mujahidin Pontianak) pada tahun 2001, Sekolah Dasar (SD Muhammadiyah 2 Pontianak) pada tahun 2007, Sekolah Menengah Pertama (SMP Muhammadiyah 1 Pontianak) pada Tahun 2010, Sekolah Menengah atas (SMA Santun Untan Pontianak) pada Tahun 2013. Saya tercatat sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2017. Saya juga aktif sebagai anggota UKM-F PERSIKUSI. Pada tahun 2020 mengikuti program Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Kelurahan Gunung Terang, Kecamatan Langkapura, Kota Bandar Lampung.

MOTO

يُسْرًا أَلَسْرًا مَعَ فَإِنَّ

“Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan”

(QS Al-Insyirah : 5)

"It always seems impossible until it's done."

(Nelson Mandela)

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rabbil Aalamin, sujud serta syukur kepada Allah SWT.
Terimakasih atas karunia-Mu yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran
sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

Kedua Orang tua tercinta,

Bapak Rony Rahmawan Pessy , Ibu Titien Asnawati

Yang senantiasa memberikan cinta dan kasih sayang tulus, merawat dan mendidik
dengan penuh kesungguhan dan kesabaran, mengajari saya tentang nilai-nilai
kebaikan, serta tak pernah lelah memberikan doa, dukungan, perjuangan, dan
pengorbanan untuk anaknya.

Almamater tercinta Universitas Lampung

SANWACANA

Segala puji bagi Allah SWT yang telah memberikan segenap kekuatan dan kemampuan, sehingga dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”** Skripsi ini diajukan sebagai syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Saya berharap bahwa isi skripsi ini dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi semua yang memerlukannya. Meskipun Saya menyadari adanya kekurangan dalam penulisan skripsi ini, kritik dan saran yang membangun dari semua pihak diharapkan untuk meningkatkan kualitasnya. Saya ingin menyampaikan penghargaan yang besar kepada semua yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan dukungan selama proses penyusunan skripsi ini. penulisan ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya terhadap :

1. Bapak Dr. Muhammad Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung beserta staf yang telah memberikan bantuan dan kemudahan selama mengikuti pendidikan;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata.
3. Bapak M.Wendy Trijaya, S.H., M.Hum selaku Sekertaris Jurusan Bagian Hukum Perdata sekaligus Pembimbing I, yang telah membimbing serta memberikan saran dan masukan selama menyusun skripsi ini.
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H selaku Pembimbing II yang juga telah membimbing serta memberikan saran dan masukan selama menyusun skripsi ini.
5. Ibu Kasmawati, S.H., M.Hum selaku Pembahas I yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan serta masukan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H selaku Pembahas II yang telah meluangkan waktu memberikan bimbingan serta masukan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak Dr. Rudy, S.H., LL.M., LL.D. selaku Dosen Pembimbing Akademik.

8. Terisitimewa untuk Kedua Orang Tua tercinta Bapak Rony Rahmawan Pessy dan Ibu Titien Asnawati, atas doa, kasih sayang, dukungan, motivasi, nasihat, dan pengajaran berharga tentang kehidupan yang telah diberikan kepada saya sejak masa kecil hingga saat ini
9. Paman saya Ewon Gunawan, S.H., M.H dan Tedy Humaidi yang telah memberikan doa, dukungan, dan semangat untuk bisa menyelesaikan skripsi ini.
10. Keluarga dan sahabat yang terlibat dalam penelitian skripsi ini yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
11. Almamater tercinta, Universitas Lampung.

Bandar Lampung, 29 April 2024
Penulis,

M Luthfi Irawan

DAFTAR ISI

ABSTRAK	ii
RIWAYAT HIDUP	viii
MOTO	ix
PERSEMBAHAN.....	x
SANWACANA	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Ruang Lingkup Masalah.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1. Tujuan Penelitian	5
2. Manfaat Penelitian	5
II. TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Notaris dan Tugas Notaris.....	6
1. Pengertian Notaris	6
2. Tugas Notaris	7
B. Tanggung Jawab Notaris	10
1. Pengertian Tanggung Jawab	10
2. Tanggung Jawab Notaris.....	11
C. Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian	14

2. Asas-Asas Perjanjian.....	15
3. Syarat Sah Perjanjian	16
4. Macam-Macam Perjanjian	18
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	20
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	20
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	21
3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	21
E. Sengketa.....	22
1. Pengertian Sengketa	22
2. Upaya Penyelesaian Sengketa.....	23
F. Kerangka Pikir	27
III. METODE PENELITIAN	28
1. Jenis Penelitian.....	28
2. Tipe Penelitian	28
3. Pendekatan Masalah.....	29
4. Data dan Sumber Data	29
5. Metode Pengumpulan Data	30
6. Metode Pengolahan Data	30
7. Analisis Data	31
IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	45
V. PENUTUP	62
A. Kesimpulan	62
B. Saran	63
DAFTAR PUSTAKA	64

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum perdata merupakan serangkaian peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum antara seseorang dengan orang lain, dengan mengutamakan kepentingan perseorangan.¹ Salah satu hubungan yang termasuk dalam hukum perdata adalah proses jual beli, karena jual beli mengandung perjanjian dan konvensi antara kedua belah pihak.

Jual beli merupakan salah satu bentuk transaksi bisnis yang lazim terjadi dalam suatu masyarakat, dimana suatu barang atau jasa dialihkan dari penjual kepada pembeli dengan imbalan sejumlah uang yang disepakati. Transaksi jual beli dianggap sebagai landasan ekonomi yang penting, karena memfasilitasi pertukaran nilai antara individu, perusahaan, atau pihak lain. Jual beli merupakan suatu perjanjian antara dua pihak yang menghasilkan kesepakatan dan keuntungan bagi kedua belah pihak. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang dimaksud adalah:² “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Contoh praktek jual beli yang sering terjadi di Indonesia adalah jual beli tanah atau Properti, dimana jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli termasuk dalam hukum agraria atau hukum pertanahan.³

¹ CST Kancil, 1986, *Pengantar Hukum dan Administrasi Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 214.

² H.R Daeng Naja, 2006, *Contract Drafting, Edisi Revisi, Cet. 2*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti,), hlm. 34.

³ Boedi Harsono, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djakarta: Djambatan, hlm. 135.

jual beli tanah harus melalui prosedur hukum, demi memastikan transfer hak kepemilikan yang sah dan legal, Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian secara timbal-balik yang menyangkut 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing punya hak dan kewajiban, untuk melaksanakan isi perjanjian yang mereka buat sebagaimana kesepakatan yang telah disetujui oleh kedua pihak.⁴

Dalam jual beli tanah perlu adanya pembuktian transaksi atau akta jual beli tersebut agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang nyata. Sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB), telah dilaksanakan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang tercipta karena adanya hambatan atau beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang pada akhirnya menghambat penyelesaiannya. transaksi jual beli hak atas tanah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, sehingga perjanjian tersebut biasanya memuat janji-janji yang memuat ketentuan-ketentuan bila syarat-syarat jual beli itu dipenuhi di hadapan notaris atau Pejabat Pengelola Hak Atas Tanah (PPAT).

Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara, yang dimaksud dengan “akta otentik adalah suatu surat yang dieksekusi dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang diberi kuasa untuk itu, di tempat surat itu dibuat.” dalam hal ini notaris/PPAT berwenang membuat dan menandatangani akta jual beli (AJB) dan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).⁵

Kewenangan Notaris/PPAT berhak menerbitkan obligasi asli sehubungan dengan segala kegiatan, perjanjian dan syarat-syarat yang disyaratkan oleh peraturan perundang-undangan. Notaris berhak mengesahkan tanda tangan dan menentukan tanggal pasti akta yang dimilikinya dengan mencatatnya dalam buku khusus.⁶ Kedudukan Notaris dalam peralihan hak atas tanah sebagai pegawai yang menerbitkan hak milik yang sah diatur dalam Pasal 2 Ayat (1)

⁴ Varah Aisyah Octariani, 2021, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi”, *Repertorium*, Vol.10, hlm. 3

⁵ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Akta autentik

⁶ Puspa, W. T., & Winarno, D. W. ,2016, *Tanggungjawab Notaris terhadap Kebenaran Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris*. *Jurnal Repertorium*, Vol.3 No.2, hlm 154–163.

Undang-Undang Nomor 100 Tahun 2008 tentang Hak Atas Tanah. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Profesi Notaris, yang mengatur bahwa Notaris adalah pegawai negeri yang berwenang menerbitkan akta-akta resmi dan mempunyai wewenang lain sebagaimana diatur dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lain.⁷

Menurut Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang memiliki wewenang satu-satunya untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggal, menyimpan akta, memberikan salinan sah, salinan dan kutipannya selama pembuatan akta itu tidak dikecualikan kepada pejabat lain.⁸

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak jauh berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Tujuan dari PPJB adalah untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Dilihat dari pelunasan pembayaran, ada dua jenis PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB lunas dibuat apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB, karena beberapa faktor, antara lain: pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain.

PPJB belum lunas dibuat apabila pembayaran (sesuai harga transaksi) dari Pembeli belum lunas diterima oleh Penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan

⁷ Undang-Undang (UU) No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

⁸ Liliana Tedjosaputro, 2021, *Keadilan Dan Masyarakat: Aplikasi Hukum Profesi Notaris Dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press, hlm. 7

sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan. PPJB tidak lunas masih lebih beresiko dari sisi penjual dan pembeli karena dapat menimbulkan sengketa.

Pada umumnya, tahapan-tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.⁹

Berdasarkan latar belakang diatas saya tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini ,yaitu:

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

⁹ Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, *Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm 7

C. Ruang Lingkup Masalah

Ruang Lingkup penelitian ini adalah pada Dewan Kehormatan Notaris atau kantor-kantor Notaris yang berada di kota Bandar Lampung sebagai tempat penelitian.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas maka yang akan menjadi tujuan dari penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang ditandatangani oleh Notaris ketika terjadi sengketa
- b. Untuk mengetahui solusi terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diperoleh dari penelitian ini sebagai berikut :

- a. Manfaat Teoritis Berdasarkan teoritis penelitian ini memberikan analisis dan pemahaman mengenai apa saja yang menjadi tanggung jawab notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli ketika timbul sengketa.
- b. Secara praktis hasil dari penelitian ini diharapkan:
 - 1) Sebagai upaya pengembangan kemampuan dan pengetahuan hukum dalam lingkup hukum keperdataan khususnya tentang Tanggung jawab notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli
 - 2) Sebagai literatur bagi mahasiswa Hukum Keperdataan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, ini dapat dijadikan referensi untuk penelitian lanjutan mengenai tanggung jawab notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli yang berpotensi menimbulkan sengketa.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Notaris dan Tugas Notaris

1. Pengertian Notaris

Notaris berasal dari kata *natae*, yang artinya tulisan rahasia,¹⁰ Kata Notaris berasal dari kata *Notarius* ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. Nama *Notarius* ini lambat laun memiliki arti mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat, seperti stenograaf sekarang,¹¹ Pengertian notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah: orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya.¹²

Notaris dalam bahasa Inggris disebut dengan *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*. Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.¹³

Notaris merupakan orang yang diangkat oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atau akta resmi. Notaris adalah pejabat umum, diangkat dan dapat diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal keperdataan.¹⁴

Dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris disebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang

¹⁰ Soetarjo Soemoatmodjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 4

¹¹ R. Soegono Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm 13.

¹² Kamus Besar Bahasa Indonesia

¹³ Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.333

¹⁴ R. Soegono Notodisoerjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Op.cit hlm.44

berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini”. Selanjutnya dalam penjelasan UUJN (Undang-Undang Jabatan Notaris) dinyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat lainnya.¹⁵

Unsur penting dari pengertian notaris diatas adalah bahwa notaris sebagai “Pejabat Umum”. Hal ini berarti bahwa kepada notaris diberikan dan dilengkapi dengan kewenangan atau kekuasaan hukum yang menjangkau publik (*openbaar gezag*). Sebagai pejabat umum notaris diangkat oleh Negara atau Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, meskipun notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara atau Pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh Negara tanpa mendapat pensiunan dari Pemerintah.¹⁶

Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum perdata terutama dalam hukum pembuktian.¹⁷

2. Tugas Notaris

Tugas dan Jabatan Notaris sebagai Pembuat Akta Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, berikut tugas pokok dan kewenangan Notaris adalah:

1. Tugas Pokok Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik

- a. Menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menyatakan bahwa :

“Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu

¹⁵ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris.

¹⁶ G. H. S. Lumban Tobing, 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga, hlm.31

¹⁷ Habib Adjie, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama, hlm.31

tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.”

b. Menurut Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris Tahun 2014 menyatakan bahwa Tugas Notaris adalah sebagai berikut :

- 1) Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus (*waarmerking*).
- 2) Membuat kopi dari asli surat dibawa tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- 3) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya (*legalisir*).
- 4) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- 5) Membuat risalah lelang.
- 6) Membetulkan akta yang berhubungan dengan pertanahan.
- 7) Membuat akta kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada minuta akta yang telah di tanda tangan, dengan membuat berita acara (BA) dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada minuta akta asli yang menyebutkan tanggal dan nomor BA pembetulan, dan salinan tersebut dikirimkan ke para pihak.

c. Berdasarkan konstruksi Hukum Kenotariatan, salah satu tugas jabatan Notaris yaitu:

“Memformulasikan keinginan/tindakan para penghadap/para penghadap ke dalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku”.

d. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung (Putusan Mahkamah Agung No. 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973) menyatakan:

“Notaris fungsinya hanya mencatat/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut”

2. Kewenangan Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) merupakan pejabat umum yang diantaranya mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini. Sehubungan dengan kewenangan notaris tersebut, maka ada 4 hal kewenangan yaitu :

- a. Berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu.
- b. Berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuatnya.
- c. Berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat. Jika tidak maka akta yang dibuatnya tidak sah.
- d. Berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Tugas dan wewenang notaris jika dilihat dari jabatannya, maka seorang notaris bertugas menjalankan sebagian kewibawaan pemerintah, karena notaris menurut Peraturan Jabatan Notaris selaku Pejabat Umum yang ditunjuk oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, Sedangkan wewenang notaris adalah membuat akta otentik sebagaimana yang diperintahkan oleh Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum (undang-undang), dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum, dan ditempat dimana akta itu dibuat

Notaris bertugas dalam mengontrol hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga suatu akta otentik merupakan dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁸ Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris, kewenangan notaris adalah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundangundangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta,

¹⁸ Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, Jakarta, PT Ichtiar Baru Van Hoeve, hlm.59.

memberikan salinan pertama dari akta otentik (*grosse*), salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan dan dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹⁹

B. Tanggung Jawab Notaris

1. Pengertian Tanggung Jawab

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Tanggung Jawab adalah keadaan dimana wajib menanggung segala sesuatu, sehingga berkewajiban menanggung, memikul jawab, menanggung segala sesuatunya atau memberikan jawab dan menanggung akibatnya.²⁰

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Menurut kamus hukum Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary* pengertian tanggungjawab yakni, tanggungjawab bersifat umum disebut *responsibility* sedangkan tanggungjawab hukum disebut *liability*. *Liability* diartikan sebagai *condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates a duty to performact immediately or in the future*.²¹

Menurut Hans Kelsen, yang menguraikan teori tentang pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). 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. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi

¹⁹ *Ibid*, hlm. 159.

²⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia

²¹ Henry Campbell Black, 1991, *Black's Law Dictionary*, St Paul Minn West Publishing. Co, Boston , hlm. 914.

dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.²²

2. Tanggung Jawab Notaris

Profesi Notaris memerlukan suatu tanggung jawab baik individual maupun sosial terutama ketaatan terhadap norma-norma hukum positif dan kesediaan untuk tunduk pada kode etik profesi, bahkan merupakan suatu hal yang wajib sehingga akan memperkuat norma hukum positif yang sudah ada.²³

Suatu tanggungjawab merupakan salah satu etika yang harus ditaati bagi orang yang mempunyai profesi tertentu. Bertanggungjawab bagi seseorang yang memiliki profesi tertentu, dapat dirumuskan antara lain:²⁴

- a. Bertanggungjawab terhadap dunia profesi yang dimilikinya dan mentaati kode etik yang berlaku dalam profesi yang bersangkutan
- b. Bertanggungjawab atas pekerjaan yang dilakukannya sesuai dengan tuntunan pengabdian profesinya
- c. Bertanggungjawab atas hasil profesi yang dilaksanakannya
- d. Bertanggungjawab terhadap diri sendiri, terhadap masyarakat dan terhadap Tuhan Yang Maha Esa
- e. Dalam keadaan apapun berani mengambil resiko untuk menegakkan kebenaran yang berhubungan dengan profesinya, secara bertanggungjawab dia harus berani berucap, bertindak dan berani mengemukakan sesuatu yang sesuai dengan kebenaran tuntutan profesi yang diyakininya
- f. Secara sadar selalu berusaha untuk meningkatkan kualitas yang berhubungan dengan tuntutan profesinya, sesuai dengan dinamika dan tuntutan zaman serta keadaan yang semakin berkembang pada tiap saat
- g. Dalam keadaan tertentu, bila diperlukan harus bersedia memberikan laporan pertanggungjawaban kepada pihak manapun tentang segala hal yang pernah dilaksanakan sesuai dengan profesinya.

²² Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, 2012, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, Konstitusi Press, Jakarta, , hlm. 56

²³ Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta, hlm. 4.

²⁴ Suparman Usman, 2008, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Gaya Media Pratama, , hlm. 127.

Tanggung jawab notaris bila dilihat dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris adalah sangat erat kaitannya dengan tugas dan pekerjaan notaris. Dikatakan demikian oleh karena selain untuk membuat akta otentik, notaris juga ditugaskan dan bertanggung jawab untuk melakukan pendaftaran dan mengesahkan (*waarmerken* dan legalisasi) surat-surat / akta-akta yang dibuat di bawah tangan.

Sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) notaris berwenang membuat akta otentik. Sehubungan dengan kewenangannya tersebut notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya/pekerjaannya dalam membuat akta autentik. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta, diantaranya :²⁵

a. Tanggung Jawab secara Perdata

Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya, dalam hal ini adalah tanggung jawab terhadap kebenaran materiil akta, dalam konstruksi perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum disini dalam sifat aktif maupun pasif. Aktif, dalam artian melakukan perbuatan yang menimbulkan kerugian pada pihak lain. Sedangkan pasif, dalam artian tidak melakukan perbuatan yang merupakan keharusan, sehingga pihak lain menderita kerugian. Jadi unsur dari perbuatan melawan hukum disini yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan dan adanya kerugian yang ditimbulkan. Perbuatan melawan hukum disini diartikan luas, yaitu suatu perbuatan tidak saja melanggar undang-undang, tetapi juga melanggar kepatutan, kesusilaan atau hak orang lain dan menimbulkan kerugian. Suatu perbuatan dikategorikan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan tersebut:

- 1) Melanggar hak orang lain;
- 2) Bertentangan dengan aturan hukum;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan;

²⁵ M. Nur Rasaid, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.35-49

- 4) Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup sehari-hari.

b. Tanggung Jawab secara Pidana

Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya, pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang notaris dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Unsur-unsur dalam perbuatan pidana meliputi:

- 1) Perbuatan manusia;
- 2) Memenuhi rumusan peraturan perundang-undangan, artinya berlaku asas legalitas, "*nullum delictum nulla poena sine praevia lege poenali*" (tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana jika hal tersebut tidak atau belum dinyatakan dalam undang-undang);
- 3) Bersifat melawan hukum.
- 4) Tanggung jawab notaris berdasarkan Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN).
- 5) Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 4 UUJN tentang sumpah jabatan notaris.

Notaris harus menjalankan jabatannya sesuai dengan Kode Etik Notaris, yang mana dalam melaksanakan tugasnya Notaris itu diwajibkan:²⁶

- a. Senantiasa menjunjung tinggi hukum dan asas negara serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatannya.
- b. Mengutamakan pengabdianya kepada kepentingan masyarakat dan negara.

Dalam menjalankan tugasnya, seorang Notaris harus memperlihatkan tingkat kehati-hatian yang tinggi ketika menyusun akta, dengan tujuan mencegah kemungkinan terjadinya kesalahan atau cacat hukum. Pentingnya kehati-hatian ini disebabkan oleh tanggung jawab sosial yang dimiliki oleh seorang

²⁶ Komar Andasmita, 1981, *Notaris I*, Sumur Bandung:Bandung , hlm. 158.

Notaris, di mana akta yang dibuatnya menjadi tanggung jawab yang harus dipertanggungjawabkan kepada masyarakat. Selain itu, akta yang dihasilkan oleh seorang Notaris juga dapat menjadi objek penilaian oleh pihak Hakim dalam konteks validitas hukum, sehingga kualitas dan ketepatan hukumnya harus selalu dijaga dengan baik.

C. Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia memberikan pengertian tentang perjanjian adalah “persetujuan tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih masing-masing berjanji akan menaati apa yang tersebut didalam persetujuan”

Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak, atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.²⁷ Dalam hukum perjanjian terdapat dua istilah yang berasal dari bahasa Belanda yaitu *verbinten* dan *overeenkomst*. *Verbinten* berasal dari kata *verbinden* yang artinya mengikat, oleh karenanya istilah *verbintenissen* diterjemahkan sebagai perikatan, sedangkan *overeenkomst* diterjemahkan sebagai perjanjian atau persetujuan.²⁸ Perjanjian (*verbinten*) mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan/hukum harta benda yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh suatu prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁹

Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan sebagai “Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.³⁰

Menurut R. Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

²⁷ Satrio, Hukum Perikatan, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm 5

²⁸ R. Setiawan, 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keenam, Bandung: Putra A Bardin, hlm. 1.

²⁹ M Yahya Harahap, 1982, *Segi-segi hukum perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm.25

³⁰ Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian

untuk melaksanakan suatu hal.³¹ Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro Perjanjian adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dimana satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal janji sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaannya.³²

2. Asas-Asas Perjanjian

Dalam Buku yang ditulis oleh Handri Raharjo mengenai Hukum Perjanjian di Indonesia, terdapat beberapa prinsip yang ada dalam hukum perjanjian, yaitu:³³

a. Asas Perjanjian yang Sah

Undang-undang yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Semua persetujuan yang dibuat menurut hukum atau secara sah (Pasal 1320 KUHPerdara) adalah mengikat sebagai undang-undang terhadap para pihak. Dari pernyataan tersebut dapat disimpulkan tentang kekuatan kedudukan debitur dan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak harus dilaksanakan dan tidak dapat ditarik kembali. Namun kedudukan kreditur yang kuat juga diimbangi dengan harus adanya itikad baik dari kedua belah pihak yang melaksanakan perjanjian

b. Asas konsensualisme

Asas ini tertuang dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerdara. Dalam Pasal 1320 KUHPerdara penyebutannya tegas sedangkan dalam kata-kata semua menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya, yang dirasanya unik untuk menciptakan perjanjian. Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian

c. Asas kebebasan berkontrak

Dengan asas kebebasan berkontrak ini, para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian diperbolehkan untuk menyusun dan membuat

³¹ R Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, hlm.1

³² Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Sumur, hlm.9

³³ Handri Raharjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, PT Buku Kita, hlm. 58

kesepakatan atau perjanjian atau kewajiban apa saja, selama dan sepanjang prestasi yang dilakukan tersebut bukanlah sesuatu yang dilarang. Para pihak membuat isi perjanjian sesuai dengan apa yang mereka kehendaki kemudian dituangkan dalam perjanjian tersebut namun tidak boleh melanggar aturan-aturan yang berlaku. Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi: “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:³⁴

1. Membuat atau tidak membuat perjanjian ;
2. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
3. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan;
4. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

d. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

3. Syarat Sah Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPerdara, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: Kesepakatan, Kecakapan, Mengenai suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:³⁵

a. Kesepakatan

Kesepakatan ialah sepakatnya para pihak yang mengikatkan diri, artinya kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri, dan kemauan itu harus dinyatakan dengan

³⁴ Salim H.S, 2010, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 9

³⁵ Pasal 1320 KUHPerdara tentang Perjanjian

tegas atau secara diam. Dengan demikian, suatu perjanjian itu tidak sah apabila dibuat atau didasarkan kepada paksaan, penipuan atau kekhilafan.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang yang dibawah pengampuan dan perempuan yang telah kawin.³⁶ Ketentuan KUH Perdata mengenai tidak cakupnya perempuan yang telah kawin melakukan suatu perjanjian kini telah dihapuskan, karena menyalahi hak asasi manusia.

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah :

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata); Contohnya seorang pedagang telur, pedagang ayam ternak harus jelas barang tersebut ada didalam gudang, jual beli tanah harus jelas ukuran luas tanah dan letak dimana tempatnya.

d. Suatu Sebab yang diperbolehkan

Meskipun siapa saja dapat membuat perjanjian apa saja, tetapi ada pengecualiannya yaitu sebuah perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, moral dan kesusilaan (Pasal 1335 KUHPerdata).³⁷

³⁶ R. Soeroso, 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, hlm 12.

³⁷ *Ibid*, hlm 16.

Berdasarkan keempat syarat diatas, sebuah perjanjian bersifat kumulatif, artinya harus dipenuhi semuanya baru dapat dikatakan bahwa perjanjian tersebut sah. Ketika tidak memenuhi salah satu unsur diatas, maka perjanjian dapat dibatalkan atau dibatalkan demi hukum.

4. Macam-Macam Perjanjian

Perjanjian Berdasarkan hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), perjanjian dibagi dalam tiga macam yaitu.³⁸

- a. Perjanjian untuk memberikan / menyerahkan suatu barang.
Mengenai perjanjian untuk melakukan suatu perbuatan atau untuk melakukan suatu perbuatan, jika dalam perjanjian tidak ditetapkan batas waktunya tapi si berutang akan dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan, pelaksanaan prestasi ini harus lebih dahulu ditagih. Apabila prestasi ini tidak seketika dapat dilakukan, maka si berutang perlu diberikan waktu yang pantas. Misalnya jual beli, tukarmenukar, penghibahan (pemberian), sewa-menyewa, pinjam pakai.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk membuat suatu lukisan, perjanjian perburuhan.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu. Misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan orang lain.

Menurut Komariah, dalam bukunya Hukum Perdata, Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non-obligatoir*.³⁹

a. Perjanjian *Obligatoir*

Perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Terdapat 4 (empat) macam perjanjian *obligatoir* yaitu:

³⁸ Budiman N.P.D Sinaga, 2005 *Hukum Perjanjian dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Jakarta : Raja grafindo Persada, hlm 12

³⁹ Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, , hlm.

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi kepada satu pihak. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang membebankan prestasi antara kedua belah pihak.

2. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban

Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Sementara perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan prestasi.

3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil

Perjanjian konsensual, yaitu perjanjian yang mengikat sejak detik tercapainya kata sepakat dari kedua belah pihak. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan objek perjanjian atau bendanya. Adapun perjanjian formil adalah perjanjian yang terikat dengan formalitas tertentu, dalam hal ini sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Sedangkan perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama.

b. Perjanjian *Non-Obligatoir*

Perjanjian non-obligatoir merupakan perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu. Macam macam perjanjian *non-obligatoir* terdiri dari:⁴⁰

1. *Zakelijk overeenkomst*, yaitu perjanjian yang menetapkan dipidindahkannya suatu hak dari seseorang kepada orang lain.
2. *Bevifs overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk membuktikan sesuatu.

⁴⁰ *Ibid*, hlm,171

3. *Liberatoir overeenkomst*, yaitu perjanjian ketika seseorang membebaskan pihak lain dari suatu kewajiban.
4. *Vaststelling overeenkomst*, yaitu perjanjian untuk mengakhiri perselisihan yang ada di muka pengadilan.

D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Sedangkan menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁴¹

Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, 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, ketertiban umum dan kesusilaan. 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 agak 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 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 dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli, misalnya pada waktu akan

⁴¹ Herlien Budiono, *artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak"* Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

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 lain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti yang telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono⁴² yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan

⁴² *Ibid*, hlm 56-57

sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di pejabat pembuat akta tanah (PPAT) telah terpenuhi.

E. Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan. Menurut AbdulKadir Muhammad⁴³ Perselisihan artinya ada hal sesuatu pokok perselisihan, ada yang dipertengkarkan atau ada yang disengketakan.

Menurut Rachamadi Usman⁴⁴ suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung.

Sengketa dapat terjadi antara individu dengan individu, antara individu dengan kelompok, antara kelompok dengan kelompok, antara perusahaan dengan perusahaan, antara perusahaan dengan negara, antara negara satu dengan yang lainnya, dan sebagainya. Dengan kata lain, sengketa dapat bersifat publik maupun bersifat keperdataan dan dapat terjadi baik dalam lingkup lokal, nasional

⁴³ Abdulkadir Muhammad, 1982, *Hukum Acara Perdata*, Bandung: Alumni, hlm.30

⁴⁴ Rachmadi Usman, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti, hlm 1.

maupun internasional. Terjadinya suatu sengketa menjadikan para pihak harus menyelesaikannya, mencari solusi atau jalan keluar untuk menyelesaikannya, baik dilakukan melalui jalur pengadilan maupun diluar pengadilan.⁴⁵

2. Upaya Penyelesaian Sengketa

Sengketa atau perselisihan adalah hal yang sering muncul dalam kehidupan sosial. Biasanya, konflik tersebut terjadi di berbagai sektor ekonomi dan bisnis. Perbedaan pandangan, konflik kepentingan, dan ketakutan akan kerugian seringkali menjadi pemicu terjadinya konflik atau perselisihan tersebut.⁴⁶

Dalam upaya penyelesaian sengketa terdapat dua cara yaitu melalui Litigasi atau melalui badan peradilan, dan non-litigasi atau penyelesaian sengketa alternatif diluar peradilan.

1. Litigasi

Litigasi adalah suatu penyelesaian sengketa yang dilaksanakan dengan proses beracara di pengadilan di mana kewenangan untuk mengatur dan memutuskannya dilaksanakan oleh hakim. Litigasi merupakan proses penyelesaian sengketa di pengadilan, di mana semua pihak yang bersengketa saling berhadapan satu sama lain untuk mempertahankan hak-haknya di muka pengadilan. Hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*, yaitu terdapat pihak yang menang dan kalah.⁴⁷

2. Non-Litigasi

Penyelesaian sengketa (ADR) *Alternative Dispute Resolution* merupakan penyelesaian sengketa diluar pengadilan berdasarkan kesepakatan para pihak dengan mengesampikan penyelesaian sengketa secara litigasi di pengadilan. Pada penyelesaian sengketa diluar Pengadilan dibedakan menjadi 2 (dua) yakni, Penyelesaian sengketa secara Arbitrase, dan Penyelesaian Sengketa Alternatif.

⁴⁵ Kingkin Wahyuningdiah,dkk, 2018, *Hukum Alternatif penyelesaian sengketa dan arbitrase*, Bandar Lampung: Aura, hlm 1

⁴⁶ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-DanAlternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>, diakses pada: 29 Oktober 2023

⁴⁷ Nurnaningsih Amriani, 2012. *Mediasi:Alternatif Penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan*,Jakarta:Rajawali Pers, hlm.35

a. Arbitrase

Arbitrase (*Arbitration*) merupakan suatu pengadilan swasta, yang sering juga disebut dengan “pengadilan wasit” sehingga para “arbiter” dalam peradilan arbitrase berfungsi layaknya seorang “wasit” (*referee*) seumpama wasit dalam pertandingan sepak bola.⁴⁸

Pendapat Munir Fuady yang menyebutkan arbitrase sebagai pengadilan swasta, dan berfungsinya arbiter layaknya sebagai seorang wasit dalam pertandingan sepak bola di atas, sekilas tampak benar, tetapi tidak tepat. Benar, oleh karena Peradilan yang dikenal dalam sistem peradilan di Indonesia dikategorikan sebagai Peradilan Negara. Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, menentukan bahwa Peradilan negara menerapkan dana menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila” (Pasal 2 ayat (2). Kemudian ditentukan bahwa “Semua peradilan di seluruh wilayah negara Republik Indonesia adalah peradilan negara yang diatur dengan UndangUndang” (Pasal 2 ayat (3). Hal itu berarti, kedudukan arbitrase sebagai peradilan swasta benar, oleh karena tidak termasuk sebagai bagian dari peradilan negara.

b. Negosiasi

Menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), negosiasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa. Negosiasi adalah sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga. Melalui negosiasi para pihak yang bersengketa dapat melakukan suatu proses penjajakan kembali akan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa dengan suatu situasi yang sama-sama menguntungkan, dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik. Kesepakatan yang telah dicapai kemudian dituangkan secara tertulis untuk ditandatangani dan dilaksanakan oleh para pihak. Namun proses negosiasi dalam penyelesaian sengketa terdapat beberapa kelemahan. Yang pertama ialah

⁴⁸ Munir Fuady, 2003, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 12

ketika kedudukan para pihak yang tidak seimbang. Pihak yang kuat akan menekan pihak yang lemah. Yang kedua ialah proses berlangsungnya negosiasi acap kali lambat dan bisa memakan waktu yang lama. Yang ketiga ialah ketika suatu pihak terlalu keras dengan pendiriannya.⁴⁹

c. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu cara alternatif menyelesaikan sengketa atau perselisihan. Regulasi yang mengatur tentang mediasi antara lain UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Ada juga Peraturan Mahkamah Agung (Perma) No.2 Tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan yang telah diubah beberapa kali terakhir melalui Perma No.1 Tahun 2016. Pengertian mediasi dalam Perma ini disebutkan dalam Pasal 1 angka 1, yaitu cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan Para Pihak dengan dibantu oleh Mediator. Pada dasarnya mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui perundingan yang melibatkan pihak ketiga yang bersifat netral (*non intervensi*) dan tidak berpihak (*impartial*) serta diterima kehadirannya oleh pihak-pihak yang bersengketa.⁵⁰

d. Konsultasi

Konsultasi tidak berbeda jauh dengan negosiasi keduanya merupakan bentuk penyelesaian sengketa dengan mencari jalan damai.

M. Marwan dan Jimmy P, menjelaskan arti Konsultasi, sebagai berikut: “Permohonan nasihat atau pendapat untuk menyelesaikan suatu sengketa secara kekeluargaan yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa kepada pihak ketiga”.⁵¹

⁴⁹ Kementrian keuangan republik Indonesia ,*Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-DanAlternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>

⁵⁰ Septian Eka Putra,Meria Utama, 2021, *Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan*, Lex Lata: Jurnal ilmiah ilmu Hukum Vol.3 No.3, hlm.3

⁵¹ Marwan, M , dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum* , Reality Publisher:Surabaya, hlm.378

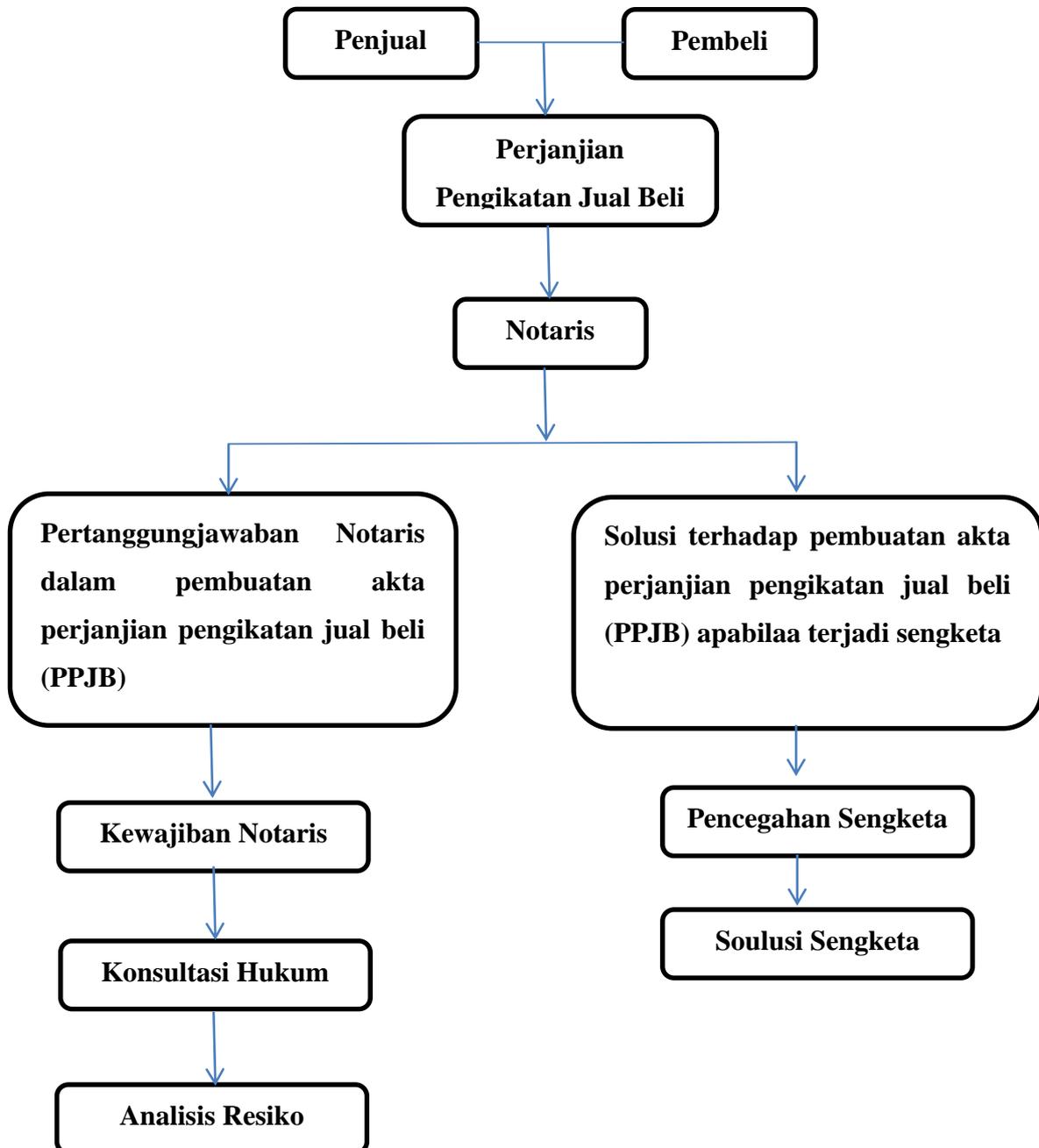
e. Konsiliasi

Konsiliasi adalah salah satu lembaga penyelesaian perselisihan di luar pengadilan yang melibatkan seorang pihak ketiga atau lebih, dimana pihak ketiga yang diikutsertakan untuk menyelesaikan sengketa adalah seorang yang secara profesional sudah dapat dibuktikan keahliannya, atau disebut Konsiliator.

Menurut Soedardji, Konsiliator sendiri merupakan pejabat Konsiliasi yang bukan dari pejabat pemerintah, melainkan dari swasta yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Tenaga Kerja berdasarkan saran organisasi serikat pekerja atau Serikat Buruh. Segala persyaratan menjadi pejabat Konsiliator tersebut di dalam pasal 19 UUPPHI. Dimana tugas terpenting dari Konsiliator adalah memanggil para saksi atau para pihak terkait dalam tempo selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak menerima penyelesaian Konsiliator tersebut.⁵²

⁵² Soedardji, 2008. *Hukum Ketenagakerjaan di Indonesia: Panduan bagi Pengusaha, Pekerja, dan Calon Pekerja*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm.55

F. Kerangka Pikir



III. METODE PENELITIAN

Metode Penelitian merupakan cara untuk mencari suatu kebenaran dan dan asas-asas gejala alam, masyarakat, atau kemanusiaan berdasarkan disiplin dalam ilmu yang bersangkutan. Dalam metode ilmiah adalah proses yang sangat beraturan yang memerlukan sejumlah rumusan hipotesis, pengenalan, serta mengidentifikasi masalah, perumusan hipotesis, pengumpulan serta analisis data, dan pernyataan kesimpulan mengenai diterima atau ditolaknya suatu hipotesis.⁵³

1. Jenis Penelitian

Penelitian menggunakan metode penelitian normatif , penelitian normatif adalah suatu jenis penelitian yang didasarkan pada pengumpulan data dari berbagai sumber hukum yang terkait dengan suatu masalah hukum. Metode ini tidak melibatkan pengumpulan data empiris melalui observasi atau eksperimen, tetapi lebih fokus pada analisis terhadap dokumen-dokumen hukum, literatur, peraturan, dan keputusan pengadilan.

Dalam konteks penelitian yang berjudul “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)” , penelitian normatif dapat melibatkan analisis terhadap undang-undang, peraturan-peraturan yang terkait dengan profesi notaris, putusan-putusan pengadilan yang relevan, serta literatur-literatur hukum yang berkaitan dengan notaris. Pendekatan ini bertujuan untuk mengembangkan pemahaman mendalam tentang kerangka hukum yang mengatur notaris dan isu-isu hukum yang terkait.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian deskriptif. Penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap, rinci, jelas, dan sistematis tentang beberapa aspek yang diteliti pada undang-undang, peraturan pemerintah, atau

⁵³ I Gede AB Wiranata dan Yennie Agustin MR, 2018, *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*, Bandar Lampung, Anugrah Utama Rahaja, hlm. 7.

objek kajian lainnya.⁵⁴ Sehingga penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi secara jelas dan lengkap dalam memaparkan dan menggambarkan mengenai kekuatan tanggung jawab notaris dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

3. Pendekatan Masalah

Pendekatan Masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*). Menurut Ibrahiim, penelitian normatif harus menggunakan peraturan perundang undangan karena obyek penelitiannya adalah berbagai aturan hukum yang menjadi pedoman dalam sebuah penelitian.⁵⁵

Pendekatan Konseptual adalah Pendekatan yang dilakukan dengan cara menggabungkan konsep-konsep praktis yang dapat diimplementasikan menjadi satu sudut pandang tertentu dan menjadi solusi atas permasalahan yang telah terjadi.

4. Data dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diambil atau dikumpulkan dengan cara kepastakaan/studi pustaka dengan cara mengumpulkan data seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai hukum positif yang memuat ketentuan tentang pengaturan terhadap Tanggung Jawab Notaris Terhadap Perjanjian Jual beli. Data sekunder dalam penelitian ini terdiri dari:

1) Bahan hukum primer

Data primer merupakan data yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama atau melalui penelitian di lapangan dengan mengadakan wawancara terhadap beberapa kantor Notaris yang ada di kota Bandar Lampung

⁵⁴ Soejono Soekanto, & Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pres, Jakarta, hlm.102

⁵⁵ Johni Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Malang, Bayumedia Publishing, Hlm. 302

- 2) Bahan hukum sekunder
yaitu semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri atas
 - (a) buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum,
 - (b) kamus-kamus hukum,
 - (c) jurnal-jurnal hukum dan
 - (d) komentar- komentar atas putusan hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer.⁵⁶
- 3) Bahan hukum tersier
yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah indeks kumulatif, kamus ensiklopedia dan seterusnya.⁵⁷

5. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui cara studi pustaka dan wawancara, dalam studi pustaka dilakukan kajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normatif.⁵⁸

Dalam pengumpulan data juga dilakukan wawancara, yaitu Mewawancarai responden yang memiliki pengetahuan atau pengalaman terkait dengan topik penelitian. Responden dapat berupa ahli hukum, praktisi hukum, atau pihak terkait lainnya. Dalam hal ini, saya melakukan wawancara kepada beberapa Notaris di wilayah Bandar Lampung

6. Metode Pengolahan Data

Data yang telah terkumpul akan diproses melalui metode pengolahan data. Pengolahan data merupakan kegiatan merapihkan data dari hasil pengumpulan

⁵⁶ Zainuddin Ali, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 53

⁵⁷ Soerjono Soekanto, Op.Cit, hlm. 52

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 81

data sehingga siap pakai untuk dianalisis, sehingga akan dilakukan pengolahan data dengan menggunakan tahapan-tahapan sebagai berikut:⁵⁹

- a. Pemeriksaan Data. Pembeneran apakah data yang terkumpul melalui studi pustaka dan dokumen sudah dianggap lengkap, relevan, jelas, tidak berlebihan, tanpa kesalahan sehingga data yang terkumpul benar-benar bermanfaat untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.
- b. Sistematisasi Data. Pengolahan data dilakukan dengan penyusunan data berdasarkan urutan data yang telah ditentukan dan sesuai ruang lingkup pokok pembahasan secara sistematis dengan maksud untuk memudahkan dalam menganalisis data.⁶⁰
- c. Rekonstruksi Data. Pengolahan data dilakukan dengan menyusun ulang data yang diperoleh dari kepustakaan dan analisa yang dilakukan secara teratur, berurutan, logis, sehingga mudah dipahami dan diinterpretasikan.

7. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif. Analisis kualitatif merupakan penafsiran data secara bermutu dalam kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpah tindih dan efektif.⁶¹ Sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis kemudian ditarik kesimpulan sehingga memperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibawah.

⁵⁹ *Ibid*, hlm. 91.

⁶⁰ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm. 127

⁶¹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum* Op.Cit. hlm. 127.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diuraikan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Pertanggungjawaban dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melalui beberapa aspek. Pertama, tanggung jawab secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam akta, di mana kesalahan dapat mengakibatkan sanksi sesuai undang-undang. Kedua, tanggung jawab berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN), yang menyatakan bahwa Notaris bertanggung jawab atas akta otentik meskipun protokolnya telah dipindahkan. Ketiga, tanggung jawab Notaris berdasarkan kode etik profesi. Keempat, tanggung jawab secara organisasi, di mana jika ada kesalahan dalam akta PPJB, Notaris memiliki tanggung jawab hukum terhadap pihak yang bersangkutan, dengan sanksi administratif sebagai konsekuensi dari kesalahan tersebut.
2. Dalam solusi tentang pembuatan perjanjian pengikatan jual beli jika terjadi sengketa, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memerlukan pendekatan menyeluruh, mencakup solusi preventif dan proaktif. Proses pembuatan Akta PPJB memerlukan pemahaman hukum, pengawasan ketat, dan pendekatan rekonsiliasi. Faktor-faktor penyebab sengketa, seperti kondisi bisnis properti, keuangan pembeli, dan karakter pembeli, perlu diperhatikan. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran sentral dalam transfer hak tanah, tetapi kesalahan dapat menyebabkan kerugian. Dalam konteks ini, kepastian hukum dijamin oleh Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Proses penyelesaian sengketa PPJB melibatkan langkah-langkah litigasi dan non-litigasi, seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase. Kesepakatan dapat dicapai melalui negosiasi, dan jika tidak berhasil, jalur hukum menjadi opsi. Dengan demikian, penyelesaian sengketa PPJB melibatkan kerjasama antara pihak-pihak yang bersengketa, dengan

pendekatan proaktif untuk mencegah sengketa dan pendekatan rekonsiliasi dalam menyelesaikannya.

B. Saran

1. Notaris, sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, sangat penting untuk menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pelaksanaan pembuatan akta otentik, Notaris diharapkan mampu menggambarkan isi akta secara rinci, menjelaskan, serta membacakan maksud dari isi akta tersebut dengan tujuan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya wanprestasi di antara para pihak yang terlibat. Notaris juga diharapkan untuk mencatat segala informasi berdasarkan fakta yang ada ke dalam akta otentik yang dibuatnya. Meskipun akta tersebut mencerminkan keinginan para pihak sebagai penghadap, Notaris tetap harus mempertimbangkan bukti-bukti dan dokumen penting sebagai konfirmasi bahwa pernyataan yang diajukan oleh para pihak penghadap memiliki kebenaran yang teruji.
2. Para pihak penjual dan pembeli disarankan untuk melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disetujui, dengan tujuan mencegah konsekuensi hukum dan klaim ganti rugi dari salah satu pihak

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie , Habib, 2008, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama
- Ali, Zainuddin, 2011, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketiga, Jakarta, Sinar Grafika
- Amriani, Nurnaningsih, 2012. *Mediasi: Alternatif Penyelesaian sengketa perdata di Pengadilan*, Jakarta: Rajawali Pers
- Andasasmita, Komar, 1981, *Notaris I*, Sumur Bandung: Bandung
- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, 2012, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, Konstitusi Press, Jakarta
- Azheri, Busyra, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandatory*, Raja Grafindo Perss
- Black, Henry Campbell, 1991, *Black's Law Dictionary*, St Paul Minn West Publishing. Co, Boston
- Daeng Naja, H.R, 2006, *Contract Drafting, Edisi Revisi*, Cet. 2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Fajar , Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar
- Fuady, Munir 2003, *Arbitrase Nasional (Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- H.S, Salim, 2010, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Jakarta, Sinar Grafika
- Harahap, M Yahya, 1982, *Segi-segi hukum perjanjian*, Bandung: Alurni
- Harahap, M Yahya, 2006, *Arbitrase*, Jakarta: Sinar Grafika
- Harsono, Boedi, 1971, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djakarta: Djambatan
- Hs, Salim, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Ibrahim, Johni, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet. III, Malang, Bayumedia Publishing
- Kamus Besar Bahasa Indonesia
- Kansil, CST 1986, *Pengantar Hukum dan Administrasi Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka

- Kelsen,Hans , 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State , Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*,BEE Media Indonesia, Jakarta
- Kie, Tan Thong, 2000, *Studi Notariat, Serba-Serbi Praktek Notariat*, Buku I, Jakarta, PT Ichtar Baru Van Hoeve
- Komariah, 2002, *Hukum Perdata*, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang
- Lumban Tobing, G. H. S., 1991, *Pengaturan Jabatan Notaris*, Jakarta, Erlangga
- Marwan, M , dan Jimmy P, 2009, *Kamus Hukum* , Reality Publisher:Surabaya
- Muhammad, Abdulkadir , 1982,*Hukum Acara Perdata,Bandung:Alumni*
- Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti
- Muhammad, Abdulkadir, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti
- Nico, 2003, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum, Center for documentation and Studies Of Business Law*, Yogyakarta
- Notodisoerjo,R.Soegono, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Prodjodikoro, Wirjono, 1981, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Sumur
- Raharjo, Handri, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta, PT Buku Kita
- Rasaid,M. Nur, 2005, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta, Sinar Grafika,
- Ridwan, HR., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Safudin, Endrik, 2018, *Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase*. Malang: Intrans Publishing
- Satrio, Hukum Perikatan, 1995, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Setiawan,R., 1999, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Keenam, Bandung: Putra A Bardin
- Sinaga ,Budiman N.P.D, 2005 *Hukum Perjanjian dan Penyeleseian Sengketa dari Perspektif Sekretaris*, Jakarta : Raja grafindo Persada
- Sjaifurrachman, & Adjie, H. 2011. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju

- Soedardji, 2008. *Hukum Ketenagakerjaan di Indonesia: Panduan bagi Pengusaha, Pekerja, dan Calon Pekerja*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Soekanto, Soejono & Sri Mamudji, 2009, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pres, Jakarta
- Soemoatmodjo, Soetarjo, 1986, *Apakah Notaris, PPAT, Pejabat Lelang*, Yogyakarta, Liberty
- Soerodjo, Irawan, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya
- Soeroso,R., 1999, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung
- Subekti,R, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa
- Tedjosaputro, Liliana, 1995, *Etika Profesi Notaris dalam Penegakan Hukum Pidana*, PT. Bayu Indra Grafika, Yogyakarta
- Tedjosaputro, Liliana,2021, *Keadilan Dan Masyarakat: Aplikasi Hukum Profesi Notaris Dalam Kehidupan*, Semarang: Butterfly Mamoli Press
- Usman, Suparman, 2008, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Gaya Media Pratama
- Usman,Rachmadi, 2003, *Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Bandung, PT itra Aditya Bakti
- Wahyuningdiah,Kingkin dkk, 2018, *Hukum Alternatif penyelesaian sengketa dan arbitrase*, Bandar Lampung: Aura
- Wiranata ,I Gede AB dan Yennie Agustin MR, 2018, *Sampel dan Teknik Sampel dalam Penelitian*, Bandar Lampung, Anugrah Utama Rahaja

Jurnal

- Agustian, Abel, 2020, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi”, *Recital Review* Vol. 2 No.2
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, “Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary”, *Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*
- Angelina, Lawrensiea,2019, “Tanggung Jawab Notaris Dalam Akta Jual Beli Dan Pengalihan Hak Atas Saham Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back-Dated)”, *Jurnal Universitas Indonesia*
- Farezenia, Aulia, “Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil

Pembayarannya Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/Mppn/Vii/2019)”, Jurnal Universitas Indonesia, Jakarta

Jaya,I Wayan Paramarta dkk, 2017, “Pertanggungjawaban Notaris Berkenaan dengan Kebenaran Substansi Akta Otentik”,Rechtidee, Vol. 12, No. 2

Kanter,Claudia Christy Ester 2016, “Penyelesaian Sengketa Bisnis Di Luar Pengadilan”, Lex et Societatis, Vol.4, No. 9

Octariani, Varah Aisyah, 2021, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi”, Repertorium, Vol.10

Puspa, W. T., dan Winarno, D. W. ,2016, “Tanggungjawab Notaris terhadap Kebenaran Akta di Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris”. Jurnal Repertorium, Vol.3 No.2

Putra,Septian Eka dan Meria Utama, 2021, “Pelaksanaan Mediasi Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan”, Lex Lata: Jurnal ilmiah ilmu Hukum Vol.3 No.3

Putri, Dewi Kurnia dan Amin Purnawan, 2017, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, Jurnal Akta, Vol.4 No.4

Septiarianti,Ni Kadek dkk,2020, “Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli”, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol.1 No.1

Undang-Undang

1. KUHPperdata:

Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014, Tentang Jabatan Notaris

Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian

Pasal 1320 KUHPperdata tentang Perjanjian

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Akta autentik

2. Undang-Undang Jabatan Notaris:

Undang-Undang (UU) No.2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Artikel

Herlien Budiono, *artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak"* Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004

<https://pn-surabayakota.go.id/kepaniteraan-perdata/mediasi/>

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-DanAlternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>

Kementrian keuangan republik Indonesia , *Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-manado/baca-artikel/13628/Arbitrase-DanAlternatif-Penyelesaian-Sengketa.html>.