

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Pasal 1 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (selanjutnya disebut UUJN) menyebutkan bahwa “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Jabatan Notaris lahir didasarkan atas kebutuhan masyarakat untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Dalam mewujudkan tujuan adanya Notaris tersebut UUJN telah mengatur terkait Kewenangan Notaris yang terdapat pada Pasal 15 ayat (1) UUJN yang pada pokoknya menyebutkan hal-hal berikut ini. “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta. Semua itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”. Sehingga dari kewenangan tersebut Notaris mempunyai tugas untuk memberikan pelayanan hukum pada masyarakat yang membutuhkan untuk memberikan bukti otentik atas kepemilikan suatu barang, ataupun bukti perikatan para pihak atas suatu peristiwa dan tindakan hukum yang telah dilakukannya. Selain itu, Notaris dalam membuat akta harus

memperhatikan beberapa kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yaitu “bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.” Oleh sebab itu dengan adanya uraian pasal tersebut seorang Notaris dituntut untuk penuh kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik tersebut.

Pembuatan Akta otentik seorang Notaris harus didasarkan atas permintaan dari para pihak. Selain itu, Notaris dalam membuat akta otentik harus memperhatikan prinsip kehati-hatian dan kecermatan. Sehingga seorang notaris harus memeriksa dan menelaah terlebih dahulu berkenaan dengan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan atau diperlihatkan kepada notaris.

Apabila dalam proses pembuatan Akta autentik tersebut terdapat permasalahan hukum antara para pihak maka seorang notaris oleh UUJN diberi sebuah kewenangan untuk memberikan sebuah nasihat hukum yang dalam hal ini bertindak sebagai konsultan hukum dengan tujuan terwujudnya kesepakatan para pihak. Setiap nasihat yang diberikan oleh seorang Notaris karena jabatannya dituangkan ke dalam akta tersebut karena merupakan sebuah peristiwa hukum sebelum terjadinya kesepakatan. Selain itu, pencantuman ke dalam akta menjadikan nasihat tersebut sebagai suatu keinginan dan/atau keterangan dari para pihak. Bukan sebagai suatu keterangan atau pernyataan dari notaris. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya seorang Notaris harus bersifat aktif untuk menjamin sebuah kepastian hukum para pihak.

Terkait dengan profesi jabatan, tidak jarang dalam praktik ditemukan sebuah fakta bahwa suatu akta otentik yang telah dibuat oleh seorang Notaris dipermasalahkan oleh para pihak. Baik para pihak yang berhadapan langsung dengan notaris atau dengan pihak ketiga yang mempunyai kepentingan terhadap suatu objek yang dicantumkan ataupun diatur didalam Akta tersebut. Permasalahan tersebut terjadi dikarenakan

seorang Notaris dalam melaksanakan tugasnya bersifat pasif sehingga kesesuaian antara fakta dan isi di dalam akta yang dibuat terjadi ketidaksesuaian. Salah satu contohnya seorang Notaris dalam membuat Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (APPJB) seharusnya memastikan riwayat objek tanah yang berkaitan sehingga dapat menjamin hak para pihak serta memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Tindakan Notaris dalam pembuatan akta tersebut akan dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat sebuah kesalahan dalam pembuatannya sehingga menimbulkan kerugian. Pertanggungjawaban tersebut telah diatur didalam Pasal 65 UUJN yang menyatakan “Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan pejabat sementara Notaris bertanggungjawab atas setiap akta yang dibuatnya meskipun protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.” Untuk itu, Notaris sebelum membuat akta tersebut harus melihat bukti-bukti dan keterangan saksi sehingga semua pihak yang mempunyai hak di dalam pembuatan APPJB tersebut tidak merasa dirugikan. Jual beli tanah sering kali tidak dilaksanakan langsung dengan pembuatan akta jual beli (untuk selanjutnya disebut AJB), melainkan dibuat sebuah perjanjian pendahuluan agar dapat mengikat subjek jual beli untuk memenuhi suatu hak dan kewajiban tertentu terlebih dahulu. Perbuatan hukum ini umumnya dinamakan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB). Subekti memberikan makna PPJB, yakni:

“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 sertipikat hak atas tanah yang belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau

pembeli.¹

Perjanjian atau kontrak ialah suatu perbuatan hukum yang terjadi pada saat seseorang sepakat atau melakukan perjanjian dengan orang lain untuk melakukan suatu hal.² Yahya Harahap dalam bukunya memberikan penjelasan terkait definisi perjanjian yang mana menyebutkan bahwa “suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.”³ Buku III KUHPerdara merupakan peraturan yang mengatur tentang perjanjian. Didalamnya dalam pasal 1338 ayat (1) menjelaskan bahwa perjanjian menganut sistem terbuka dimana setiap orang memiliki kebebasan dalam berkontrak.

Munculnya asas kebebasan berkontrak yang dijabarkan pengertiannya dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara yang berarti “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Perjanjian tidak bernama (*innominat*) diatur dalam Pasal 1319 KUHPerdara yang berbunyi “semua perjanjian, baik yang mempunyai nama khusus maupun yang tidak dikenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lain.” Salah satu contoh dari perjanjian tidak bernama (*innominat*) adalah PPJB. Meskipun dalam peraturan perundang-undangan PPJB tidak diatur secara resmi, namun PPJB sering dijumpai dan digunakan dalam praktik notaris dalam rangka menjalankan tugas jabatannya. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas.⁴ PPJB terkait peralihan hak atas tanah lahir dikarenakan terdapat hambatan atau persyaratan terang dan tunai yang

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, cet. 19, Jakarta, 2022, h. 75.

² R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2001, h. 36.

³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, h. 6.

⁴ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 47

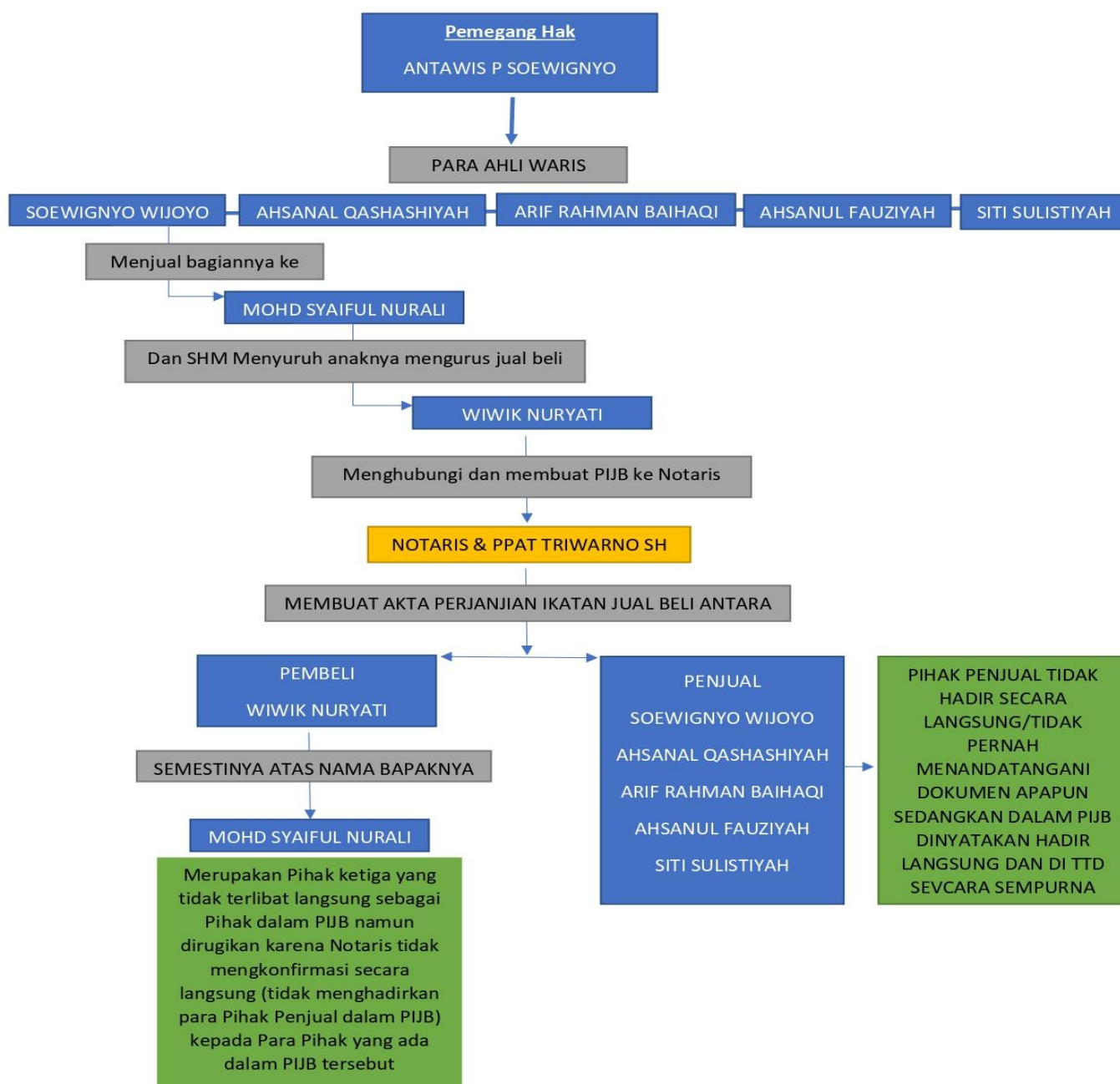
pengaturannya terdapat dalam undang-undang yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah. Persyaratan terkait bersumber dari peraturan perundangan maupun kehendak para pihak yang berkaitan.⁵

Banyak sekali notaris memilih menggunakan PPJB dalam melayani masyarakat yang akan melakukan akad jual beli tanah, hal tersebut dilakukan untuk membuat seseorang memiliki bukti kepemilikan awal yang sah, supaya pembeli merasa tindakannya aman. Padahal dibuatnya PPJB oleh notaris justru karena ada syarat-syarat pembuatan Akta Jual beli (AJB) yang belum terpenuhi. Seperti yang dilakukan oleh Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Triwinarno, SH., Mkn. beralamat di Jalan Raya Wonocolo No 68, Taman-Sidoarjo dimana notaris tersebut membuat PIJB antara Wiwik Nuryati sebagai pembeli dengan seorang ahli waris dari 5 (lima) bersaudara yaitu Soewignyo Wijoyo, Ahsanal Qashashiyah, Arif Rahman Baihaqi, Ahsanul Fauziyah, Siti Sulistiyah yang tanahnya belum bersertifikat Hak Milik sehingga untuk melakukan Akta Jual Beli membutuhkan dokumen dan persetujuan para Ahli Waris.

Pada mulanya salah satu ahli waris (Soewignyo Wijoyo) yang mendapat bagian tanah tersebut menjual tanahnya bagiannya ke Mohd Syaiful Nurali, karena keterbatasan pengetahuan dan kejelian Pembeli, Pembeli menyuruh anaknya saudari Wiwik Nuryati untuk mengurus Akta Jual Beli sampai menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM), namun bukan menjadi SHM atas nama pembeli/ayahnya, ternyata yang awalnya Akta Jual Beli malah menjadi Perjanjian Ikatan Jual Beli yang tidak melibatkan Ayahnya sebagai pembeli melainkan dirinya sendiri. Sehingga dokumen-dokumen serta Klausul dari PPJB tersebut dimanipulasi seolah-olah Para Pihak yaitu para Ahli Waris hadir menghadap langsung di depan Notaris dan menandatangani secara sempurna. Padahal seluruh Pihak Penjual/para

⁵*Ibid*, h.98.

ahli waris yang disebut dalam PPJB tersebut tidak ada yang hadir menghadap apalagi menandatangani seluruh dokumen sebagaimana disebut dalam PPJB tersebut. Ketidakhadiran Para Pihak yang disebut dalam PPJB tersebut sangat merugikan Mohd Syaiful Nurali sebagai Pihak Ketiga yang tidak terlibat langsung dalam PPJB tersebut, karena apabila Notaris menghadirkan secara langsung para pihak, maka akan terjadi verifikasi antara siapa Pihak yang menjadi Pembeli dan siapa saja yang menjadi penjual. ketika Pembeli (Mohd Syaiful Nurali) dalam PPJB tidak menjadi pihak dalam PPJB, maka seyogyanya Akta Ikatan Jual Beli harus dibatalkan.



Sumber : kreasi hasil wawancara tertulis⁶

Tidak hanya dalam kasus tersebut, namun banyak sekali Notaris dituntut untuk mempertanggungjawabkan akta yang telah diterbitkan, sebagaimana contoh dalam Putusan Nomor.126/PDT/2018/PTYK yang dalam duduk perkaranya Penggugat menyampaikan bahwasanya terbitnya Akta Notaris tidak berdasarkan kehendak daripadaPenggugat namun dikarenakan keterpaksaan yang ditimbulkan dari iming-iming yang dilakukan oleh pihak Notaris dan pihak Tergugat yang lainnya. Sehingga dalam putusannya majelis Hakim menyatakan menerima seluruh permohonan banding dengan pertimbangan hukum bahwa Notaris tidak memperhatikan konsep kebebasan berkontrak serta asas kehati-hatian dan keseksamaan. Selain itu, dalam putusan Nomor 72/PDT/2018/PTYK yang didalam duduk perkaranya Pembanding menyatakan bahwasanya Pembanding telah dirugikan karena tidak dilibatkan dalam pembuatan akta Notaris, padahal Pembanding mempunyai hak dikarenakan kedudukannya sebagai ahli waris dari objek yang diperjanjian didalam akta tersebut. Sehingga hakim memutuskan bahwa menerima permohonan banding dari pembanding dengan pertimbangan hukum bahwa seorang Notaris tidak memperhatikan fakta-fakta hukum yang ada.

Akta notaris yang diharapkan menjadi payung hukum dalam jual beli tanah tersebut justru menjadi awal dari permulaan masalah/perkara yang akan berlangsung di antara 3 pihak yaitu, Penjual, Pembeli dan Notaris yang berakibat perdata maupun pidana. Tentu tindakan notaris tersebut sangat merugikan banyak Pihak, bukan hanya Pembeli akan tetapi juga penjual, dan tindakan tersebut telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdatan mengenai perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan timbulnya ketidakpastian hukum atau kerancuan dalam hukum.

Adapun hal-hal yang dapat mengakibatkan dibuatnya akta PPJB terlebih dahulu

⁶Wawancara antara peneliti dengan Kuasa Hukum Pihak Ketiga Jailani Muhtadhy, S.HI pada tanggal 17 April 2023 tertulis

sebelum melakukan jual beli, yaitu: a. “Pembayaran tanah belum bisa dilaksanakan dengan lunas; b. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap; c. Objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, penjual ataupun pihak pembeli dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru; d. Besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.”⁷

Adanya PPJB tersebut untuk menegaskan dan memberikan pernyataan bahwasanya sudah terjadi yang namanya jual beli antara pihak-pihak yang telah disebutkan didalamnya. Namun tidak jarang dalam membuat PPJB seorang Notaris tidak menelusuri lebih lanjut terhadap bukti-bukti ataupun keterangan saksi bahkan seorang notaris berani membuat PPJB tersebut tanpa dihadiri oleh Para pihak yang berkepentingan didalamnya.

Atas tindakan notaris tersebut, maka dapat dimungkinkan di kemudian hari akan terjadi sengketa dikarenakan keberatan dari salah satu pihak, khususnya pihak ketiga, walaupun pada prinsipnya sesuai dengan asas *Pacta Sunt Servanda* bahwa “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Namun Pihak Ketiga mempunyai hak pada objek yang diatur di dalam PPJB walaupun tidak terlibat di dalam pembentukannya sepanjang mempunyai keterikatan hukum terhadap objek yang sedang diperjanjikan. Sehingga ketika terjadi kerugian materil pada pihak ketiga yang berasal atas terbitnya PPJB tersebut apakah notaris mempunyai tanggung jawab untuk mengganti kerugian atau malah sebaliknya. Sehingga atas beberapa uraian tersebut maka peneliti dalam hal ini berkeinginan untuk meneliti lebih lanjut tentang Tanggung Jawab Notaris Atas Kerugian Pihak Ketiga Akibat Terbitnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) Tanah.

⁷*Ibid.*,h.624

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan dapat dirumuskan masalah berikut ini.

1. Bagaimanakah upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga jika Perjanjian Jual beli yang diterbitkan notaris menimbulkan kerugian?
2. Bagaimanakah bentuk tanggungjawab notaris terhadap pihak ketiga atas kerugian atas diterbitkannya Perjanjian Jual beli tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini, yaitu:

1. Menganalisis upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga jika Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang diterbitkan oleh notaris menimbulkan kerugian.
2. Menganalisis bentuk pertanggungjawaban yang dapat dibebankan kepada Notaris atas penerbitan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang merugikan pihak ketiga.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini terdiri atas manfaat teoritis dan manfaat praktis.

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

- a. Dapat memberikan masukan dan bahan referensi baru di bidang ilmu hukum khususnya terkait upaya hukum bagi pihak ketiga jika perjanjian pengikatan jual beli yang diterbitkan notaris menimbulkan kerugian bagi dirinya.
- b. Dapat digunakan sebagai sumber pengetahuan baru bagi mahasiswa

khususnya mahasiswa Ilmu Hukum mengenai bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris jika Perjanjian Pengikatan Jual beli yang diterbitkannya menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, manfaat yang dapat diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu:

- a. Dapat menjadi masukan bagi notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya dengan berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).
- b. Dapat menjadi tambahan informasi bagi penegak hukum dalam rangka penegakan hukum terhadap notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya berdasarkan pada Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

E. Keaslian Penelitian

Untuk mengetahui orisinalitas yang dilakukan oleh penulis, maka dalam hal ini akan dicantumkan penelitian-penelitian terdahulu yang satu tema pembahasan.

Penelitian dalam bentuk tesis ini dilakukan oleh beberapa mahasiswa berikut:

No	Peneliti	Judul	Hasil Penelitian
1	Faris Hadyanto	Analisis Yuridis Tanggung jawab Notaris Terkait Dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Menimbulkan Sengketa (Studi Kasus di Kabupaten Pemalang). Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA).	Dengan judul Dalam penelitian ini setidaknya ada tiga rumusan masalah yang hendak dibahas yaitu Pertama, bagaimana pertanggungjawaban Notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuatnya? Kedua, Bagaimana solusi terhadap pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa? Ketiga, bagaimana contoh akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Adapun hasil penelitian menunjukkan bahwa

			Pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuatnya. Suatu kesalahan Notaris dapat dibuktikan maka seorang Notaris dapat dibebankan sanksi yaitu bisa berupa ancaman yang telah diatur oleh undang-undang pertanggungjawaban notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik Notaris. Solusi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apabila terjadi sengketa yaitu dengan melalui musyawarah atau melalui peradilan.
2	Galuh Hapsari	judul Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa. Tesis Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII).	Dalam penelitian ini setidaknya ada beberapa rumusan salah yaitu Pertama, bagaimana kedudukan Hukum perjanjian pengikatan jual beli dalam hal terjadi sengketa? Kedua, bagaimanakah Perlindungan hukum bagi (pembeli tanah) berdasarkan Perikatan Jual Beli lunas dalam hal terjadi sengketa?. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, dengan catatan tidak terjadi sengketa. Dalam kasus sengketa tersebut dilihat dari syarat syahnya perjanjian maka perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sah dan mengikat para pihak.
3	Kunni Afifah	Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap	Setidaknya dalam penelitian ini ada dua rumusan masalah

		Akta yang dibuatnya. Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (UII).	pertama, bagaimanakah pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya? Kedua, bagaimanakah perlindungan hukum bagi Notaris terhadap akta-akta yang dibuatnya terkait pertanggungjawaban Notaris secara perdata. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pertanggungjawaban secara perdata seorang Notaris yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah Notaris wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan dijatuhi sanksi perdata berupa penggantian biaya atau ganti rugi kepada pihak yang dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris. Namun sebelum Notaris dijatuhi sanksi perdata maka Notaris terlebih dahulu harus dapat dibuktikan bahwa telah adanya kerugian yang ditimbulkan dari perbuatan melawan hukum Notaris terhadap para pihak, dan antara kerugian yang diderita dan perbuatan melawan hukum dari Notaris terdapat hubungan kausal, serta perbuatan melawan hukum atau kelalaian tersebut disebabkan kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan kepada Notaris yang bersangkutan.
4	Rizky Amalia	Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Isi Akta Otentik Yang Tidak Sesuai Dengan Fakta. Jurnal Fakultas Hukum	Dalam penelitian ini terdapat dua rumusan masalah. Pertama, Bagaimanakah Pembebanan pertanggungjawaban Notaris terhadap isi akta otentik yang

		Universitas Hasanuddin (Unhas)	dibuatnya. Kedua, Bagaimanakah bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta?. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris dapat dibebani pertanggungjawaban terhadap isi Akta Otentik yang dibuatnya adalah adanya kesengajaan maupun kelalaian notaris dalam pembuatan akta otentik. Lebih lanjut, bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada Notaris terhadap isi Akta Otentik yang tidak sesuai dengan fakta, antara lain yaitu Pertanggungjawaban Perdata, Pidana, dan Administrasi/Kode Etik. Disarankan agar notaris dalam proses pembuatan akta otentik hendaknya dilakukan berlandaskan moral, etika dan sifat kehati-hatian, teliti, objektif serta mempunyai itikad baik untuk mematuhi semua ketentuan hukum yang berlaku.
5	Fariz Helmy Rasyad.	Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Pasal 16 Ayat (1) Huruf L Dan Ayat (7) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Surabaya.	Penelitian ini mempunyai dua rumusan masalah yaitu: Pertama, Bagaimanakah tanggung jawab perdata bagi Notaris yang dalam pembuatan aktanya tidak memenuhi ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf l dan ayat (7) Undang-undang Jabatan Notaris. Kedua, Bagaimana pertimbangan hakim Pengadilan Negeri dalam perkara yang melibatkan Notaris sebagai tergugat. Hasil penelitian ini yaitu Hasil penelitian menunjukkan bahwa

			apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan Notaris bertanggungjawab untuk membayar ganti kerugian kepada para pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat akta yang batal demi hukum karena kesalahan dari notaris yang bersangkutan. Pertimbangan hakim pengadilan negeri dalam perkara yang melibatkan Notaris sebagai tergugat, berdasarkan putusan Perkara Nomor: 174/Pdt.G/2009/PN.SMG tidak menemukan adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris di Semarang dalam menerbitkan Akta Nomor: 3 tertanggal 22 Juni 2004 mengenai Berita Acara RUPS dengan agenda rapat perubahan anggaran dasar perseroan dan Akta Nomor: 7 tertanggal 21 Juli 2005 mengenai Berita Acara RUPS dengan agenda rapat persetujuan untuk pengalihan saham.
--	--	--	---

Berdasarkan beberapa penelitian yang telah ada, maka belum terdapat penelitian yang membahas tentang judul yang sedang diteliti pada penelitian ini. Perbedaan yang mendasar antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu adalah bahwa dalam penelitian ini lebih fokus mengkaji bagaimana bentuk pertanggungjawaban yang dapat dijatuhkan kepada notaris terhadap kerugian yang dialami pihak ketiga atas terbitnya PPJB baik secara perdata, pidana, maupun secara kode etik. Selain itu, pertanggungjawaban yang dimaksud dalam penelitian ini bukan terhadap para pihak

yang melakukan perjanjian didepan Notaris, namun terhadap pihak ketiga yang tidak terlibat langsung atas kerugian yang ditimbulkan karena diterbitkannya sebuah APPJB. Dalam penelitian ini juga memberikan sebuah pandangan upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak ketiga terhadap kerugian akibat terbitnya APPJB.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁸ Selanjutnya penelitian hukum merupakan penelitian ilmiah untuk mengkaji dan menganalisis tentang norma-norma hukum dan bekerjanya hukum dalam masyarakat atau implementasi hukum yang didasarkan pada metodologi hukum, sistematika dan pemikiran tertentu, pemeriksaan secara mendalam, pemecahan masalah dan mempunyai tujuan untuk memecahkan masalah hukum dan pembangunan hukum tertentu.⁹ Sehingga secara umum penelitian hukum dapat disebutkan terdiri dari penelitian Normatif.

Dalam penelitian ini akan menggunakan jenis Penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.¹⁰

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan Penelitian ini menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia Group, 2005, Jakarta, h.34.

⁹ Igusti Ngurah Dharma Laksana, dkk., *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 2016, h.7

¹⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006, h. 13-14.

(*statute approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*) yaitu pertama Pendekatan Perundang-Undangan dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis terkait isu hukum dalam penelitian ini yaitu UU JN guna menemukan titik permasalahan terkait permasalahan hukum yang peneliti angkat sehingga mampu memaparkan dan menemukan solusi. Kedua Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan yang tetap. Kasus itu dapat berupa kasus yang terjadi di Indonesia maupun di negara lain.¹¹

3. Sumber Bahan Hukum

Adapun mengenai bahan hukumnya adalah Bahan Hukum Primer dan Bahan Hukum Sekunder, bahan hukum primer yaitu terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan:Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.¹²Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3 dan Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.Putusan Nomor 126/PDT/2018/PTYYK.Putusan Nomor 72/PDT/2018/PT YYK.

Selanjutnya Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer, memberikan penjelasan mengenai bahan

¹¹*Ibid*, h.134

¹²Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Cet 5,PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003,h.

hukum primer yang ada sehingga dapat di lakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam.¹³

Selanjutnya Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang merupakan pelengkap yang sifatnya memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat di contohkan seperti: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), ensiklopedia, indeks komulatif dan seterusnya.¹⁴

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini akan menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yaitu studi pustaka, adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas serta dibutuhkan dalam penelitian hukum normative. Teknik ini dilakukan dengan membaca, memahami, dan mengutip, merangkum, dan membuat catatan, mencari, menginventarisasi, dan mempelajari serta menganalisis peraturan perundang-undangan yang ada yang dapat digunakan sebagai bahan rujukan dalam penelitian ini.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Adapun analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif-analisis (*descriptive-analysis*) dengan memberikan gambaran atau pemaparan atas permasalahan dalam penelitian ini dan nantinya hasil penelitian yang dilakukannya dapat berarti menentang, mengkritik ataupun mendukung serta memberikan solusi kemudian membuat suatu kesimpulan terhadap hasil penelitian dengan pikiran sendiri dan bantuan konsep serta teori. Adapun pengertian dari metode deskriptif analitis menurut Sugiyono adalah suatu metode yang berfungsi

¹³ Soerjono Soekanto, dan Sri Mamudi , *penelitian hukum normative suatu tinjauan singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h.23

¹⁴*Ibid*, h.4

untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran terhadap objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa melakukan analisis dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum.¹⁵

¹⁵ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2009, h. 29