

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) ialah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Pengertian umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

PPAT sendiri dibagi menjadi tiga, yaitu PPAT Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara. PPAT khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Ada beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum yang ada, Perbuatan hukum yang dilakukan antara lain adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik. Lalu ada pemberian hak tanggungan dan juga terakhir pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak/penghadap kedalam akta.

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.¹

Pada dasarnya berbuat jujur, seksama, mandiri, tidak memihak dan menjaga kepentingan pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum adalah salah satu kewajiban seorang PPAT. Pelaksanaan pembuatan suatu akta yang tidak dilakukan dengan baik dan melanggar ketentuan-ketentuan Undang-Undang oleh seorang PPAT diilustrasikan sebagai berikut : bahwa pihak pertama ingin menjual rumahnya kepada pembeli dan disini pembeli tersebut ternyata adalah seorang perantara atau makelar tanah, selanjutnya penjual dan makelar tersebut

¹ Penjelasan dan Fungsi PPAT, diakses dari [www. notarisdanppat. com](http://www.notarisdanppat.com), diakses pada tanggal 14 September 2017, pukul 18:30 WIB.

datang ke PPAT untuk meminta dibuatkan Akta Jual Beli, akan tetapi makelar tersebut ingin menjual kembali obyek yang terdapat didalam akta sebagai obyek transaksi jual beli sehingga identitas pembelinya atau pihak kedua dalam akta jual beli tidak dicantumkan terlebih dahulu dengan alasan agar terhindar dari membayar pajak, sedangkan makelar tersebut dicantumkan didalam akta sebagai pihak yang ikut hadir, membiarkan akta jual beli tersebut kosong dibagian identitas pembeli saat penandatanganan akta (yang bertandatangan hanya pihak penjual saja) karena belum mendapatkan pembeli selanjutnya dan akta tersebut disimpan oleh PPAT sampai selama makelar tersebut belum mendapatkan pembeli baru, apabila sudah mendapatkan pembeli baru, pihak pembeli diajak ke kantor PPAT untuk menandatangani akta yang telah disimpan tersebut dan menyebabkan akta tersebut menjadi tidak sempurna dan tidak sesuai dengan isi dari ketentuan Undang-Undang.

Didalam menjalankan dan melaksanakan jabatannya, seorang PPAT harus berperilaku berdasarkan dengan aturan Undang-Undang yang berlaku, supaya seorang PPAT tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang tersebut, maka seorang PPAT diawasi oleh yang namanya Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah, majelis Pengawas itu sendiri adalah suatu lembaga yang memiliki wewenang dan kewajiban untuk membina serta mengawasi kinerja seorang PPAT, yang didirikan oleh Menteri dengan tujuan melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pengawasan serta pembinaan seorang PPAT didalam menjalankan dan melaksanakan Jabatan.

Untuk itu penulis mempunyai ketertarikan untuk mengkaji tentang Keabsahan Akta Jual Beli Yang Identitas Pembelinya Masih Dikosongkan, serta bagaimana Tanggungugat PPAT mengenai sanksi bagi PPAT yang membuat akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan.

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk membuat penulisan dengan judul “Keabsahan Akta Jual Beli Yang Identitas Pembelinya Masih Dikosongkan”.

2. Rumusan Masalah

Berdasar uraian latar belakang diatas, penulis merumuskan apa yang menjadi masalah didalam penelitian ini yaitu :

1. Apakah akibat hukum akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan ?
2. Apakah bentuk tanggungugat PPAT terhadap akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan ?

3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

3.1. Tujuan Penelitian

Tujuan umum didalam penelitian ini yaitu :

- a) Untuk menganalisis keabsahan akta Jual Beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan
- b) Untuk menganalisis tanggungugat PPAT terhadap akta Jual Beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan

3.2. Manfaat Penelitian

3.2.1. Manfaat Teoritis

Mampu memberi masukan ide pemikiran pada ilmu kenotariatan khususnya tentang tanggungjawab PPAT terhadap akta yang dibuat, mampu memunculkan kesadaran serta tanggungjawab moral bagi seorang PPAT dan tanggungjawab yang bersifat hukum yakni tanggungjawab secara profesi dan jabatan yang bisa berdampak merugikan diri sendiri dan orang lain.

3.2.2. Manfaat Praktis

1. Bagi Masyarakat, penelitian ini agar dapat memberi pengetahuan serta kemudahan sehingga masyarakat bisa melakukan jual beli di Notaris dengan aman.
2. Bagi PPAT, agar dapat memberikan pengetahuan tentang rasa tanggungjawab PPAT terhadap akta yang dibuat, memunculkan kesadaran moral bagi seorang PPAT dan tanggungjawab yang bersifat hukum yakni tanggung jawab secara jabatan profesi yang bisa berdampak untuk diri sendiri dan orang lain.
3. Bagi Pengadilan, untuk dijadikan pedoman dalam memutuskan suatu perkara, guna memberikan
4. kepastian hukum bagi masyarakat maupun Notaris.

4. Orisinalitas Penelitian

Referensi-referensi tentang keabsahan akta Notaris yang dalam bentuk tesis telah dicari oleh peneliti. Dari beberapa judul penelitian yang dianggap sama,

maka penulis mencari alat ukur penelitian yang dipakai oleh peneliti yang berasal dari Estelle Philips. Maka ukuran originalitas tersebut adalah sebagai berikut:²

- a. *Saying something nobody has said before;*
- b. *Carrying out empirical work that hasn't been done made before;*
- c. *Making a synthesis that hasn't been made before;*
- d. *Using already know material but with a new interpretation;*
- e. *Trying out something in this country that has previously only been done in other countries;*
- f. *Taking a particular technique and applying it in a new area;*
- g. *Bringing new evidence to bear on an old issue;*
- h. *Being cross-diciplinary and using different methodologies;*
- i. *Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has;*
- j. *Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before;*
- k. *Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before;*
- l. *Looking at existing knowledge and testing it;*
- m. *Playing with words. Putting thing together in ways other haven't.*

Pendapat Estelle Phillips tersebut diterjemahkan bebas sebagai berikut:

- a. Mengemukakan sesuatu yang belum pernah dikemukakan sebelumnya;
- b. Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya;
- c. Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya;
- d. Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain;
- e. Mencoba sesuatu di Negara-negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan di Negara lain;
- f. Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya di bidang baru;
- g. Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama;
- h. Menjada ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya;
- i. Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkannya kembali dengan cara yang berbeda;
- j. Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya;

² Estelle Phillips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

- k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya;
- l. Melihat pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya;
- m. Menjelaskan/ menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

Menurut Estelle Phillips bahwa ukuran originalitas penelitian, peneliti akan menjabarkan garis besarnya dari sejumlah penelitian yang telah ada tentang persekutuan perdata Notaris.

Tesis Dian Susantini yang berjudul “Penandatanganan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Notaris”, menganalisis mengenai Kedudukan akta yang tidak dibacakan oleh Notaris. Bahwa kedudukan para pihak dalam penandatanganan akta notaris adalah sebagai pihak penghadap, sebagai pihak yang mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta dibawah tangan., maka akta yang dibuat tidak sesuai dengan pasal 44 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris, serta bisa dipergunakan untuk sebab bagi para pihaknya yang mengalami kerugian guna menggugat ganti rugi pada Notaris ketentuan pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris.³

Penelitian Dian Susanti berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang keabsahan akta jual beli yang identitas pembelinya masih di kosongkan. Sedangkan penelitian Dian Susanti membahas mengenai kedudukan akta yang tidak dibacakan oleh notaris. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian

³ Dian Susanti, *Penandatanganan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Notaris*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, Surabaya 2010.

seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.

Tesis Evie Hanavia yang berjudul “Analisis Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik Tanpa Dihadiri Oleh Para Pihak”, menganalisis mengenai pertimbangan hakim dalam perkaranya nomor 40/Pid.B/2013/PN/Lsm yang berisi tentang putusan pidana pemalsuan akta otentik. Dalam putusan tersebut , hakim hanya menjatuhkan sanksi pidana berdasarkan Pasal 264 ayat 1 KUHP. ⁴

Penelitian Evie Hanafia berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang keabsahan akta jual beli yang identitas pembelinya masih di kosongkan. Sedangkan penelitian Evie Hanafia membahas mengenai tindak pidana pemalsuan akta autentik tanpa dihadiri para pihak. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini dapat menambah pengetahuan yang sebelumnya belum pernah ada.

Tesis Dhea Mardheana yang berjudul “Implikasi Yuridis Pemalsuan Tanda Tangan Pada Minuta Akta Terhadap Jabatan Notaris”, menganalisis mengenai Notaris yang terbukti melakukan pelanggaran pasal 263 dan pasal 264 KUHP mengenai pemalsuan akta autentik, pelanggaran yang dilakukan notaris sesuai dengan ruang lingkup pemalsuan materiil dalam

⁴ Evie Hanavia, *Analisis Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik Tanpa Dihadiri Oleh Para Pihak*, Tesis, Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2017.

pembuatan akta autentik dimana notaris tersebut dengan sengaja memalsukan tanda tangan salah satu penghadap dan membuat akta tidak berdasarkan atas perjanjian awal kesepakatan para penghadap.⁵

Penelitian Dhea Mardheana berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada permasalahan yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini melakukan penelitian tentang keabsahan akta jual beli yang identitas pembelinya masih di kosongkan. Sedangkan penelitian Dhea Mardheana membahas tentang implikasi yuridis dari pemalsuan tanda tangan pada minuta akta yang dibuat oleh notaris. Apabila dikaitkan dengan parameter orisinalitas penelitian seperti yang telah disebutkan oleh Estelle Philip diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.

5. Tinjauan Pustaka

5.1. Teori Tanggung Jawab

Hans Kelsen menjelaskan dalam teorinya mengenai tanggungjawab secara hukum mengungkapkan bahwa seseorang secara hukum wajib bertanggungjawab atas perbuatan tertentu , dalam hal ini ia harus bertanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.⁶

⁵ Dhea Madheana, *Implikasi Yuridis Pemalsuan Tandatangan Pada Minuta Akta Terhadap Jabatan Notaris*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Yogyakarta, 2017.

⁶ Hans Kelsen (a), 2007, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu*

Secara detailnya Hans Kelsen mengungkapkan bahwa kekhilafan disebut sebagai kegagalan dalam melakukan kehati-hatian dan dipandang sebagai suatu bentuk dari kesalahan.

Menurut HR. Ridwan , tanggungjawab bisa diartikan sebagai liability dan responbility, istilah liability adalah merujuk kepada tanggungjawab hukum yaitu tanggunggugat terhadap kesalahan yang telah dilakukan oleh suatu subjek hukum, sedangkan istilah responbility merujuk kepada tanggungjawab politik.⁷

Menurut HR. Ridwan pada suatu jabatan telah melekat suatu pertanggungjawan yang juga dilekati oleh kewenangan dengan perspektif hukum publik, maka muncul pertanggungjawaban dalam kewenangan ini, searah dengan prinsip umum yang tidak akan ada kewenangannya tanpa adanya sebuah pertanggungjawaban.⁸

Salah satu fungsi dari teori tanggungjawab adalah memberi arah/petunjuk dan menjelaskan tentang apa yang telah diteliti, maka dari itu penelitian ini mengarah pada hukum positif yaitu mengenai tanggungjawab Notaris pada kewajiban penyimpanan minuta akta.

5.2. Konsep Akta Autentik

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata menyebutkan suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pegawai-pwgawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuat. Selain disebut sebagai

337. ⁷ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.

⁸ HR. Ridwan, Op, Cit., hlm. 532.

alat bukti yang mengikat, akta otentik dalam artian bahwa hakim harus percaya terhadap isi yang tertuang dalam suatu akta, yakni selama ketidakbenarannya tidak bisa dibuktikan maka harus dianggap benar. Akta autentik adalah alat bukti yang sempurna, dalam artian bahwa akta autentik tidak memerlukan bukti lain untuk penambahan kesempurnaan bukti tersebut.

Keterangan palsu yang terdapat dalam akta yang dibuat PPAT akan membuat kekuatan hukum dari akta tersebut menjadi cacat dan ini adalah beberapa bentuk kepalsuan tersebut :

1. Kepalsuan Intelektual

Isi dari tuduhan ini adalah mengacu pada isi keterangan yang terdapat didalam akta seorang PPAT yang dinyatakan bertolak belakang dengan yang sebenarnya dalam kata lain tidak sesuai dengan yang sebenarnya.

Pernyataan dari tuduhan intelektual ini adalah fokus terhadap kebenaran isi yang terdapat didalam akta. Dan untuk melakukan pembuktian atas palsunya isi dari akta itu bisa menggunakan semua jenis alat bukti yang terdapat didalam Undang- Undang.

2. Kepalsuan Materiil

Didalam kepalsuan materiil disini tidak hanya mengacu pada isi akta saja, akan tetapi terhadap keaslian tanda-tangannya juga. Para pihak bisa saja mengingkari keaslian tanda- tangan yang terdapat didalam akta autentik. Maka kepalsuan yang terdapat pada materiil adalah :

- Kepalsuan tanda-tangan;
- Kepalsuan yang dalam bentuk dan isinya yaitu dengan alasan adanya isi yang dihapus, adanya penukaran serta adanya tambahan.

Adanya tanda tangan yang dipalsu dapat dibuktikan melalui cara laboratorium forensic, tetapi pembuktian penukaran, penambahan dan penghapusan bisa terbilang cukup sulit, akan tetapi bisa dengan cara meminta akta minuta pada pejabat umum yang telah membuatnya.

3. Penyalahgunaan tanda-tangan pada akta PPAT

Akta PPAT sering sekali disalahgunakan untuk tanda-tangan (*abus de balnc seingn*). Berhubungan dengan hal itu terdapat Putusan MARI Nomor 3556 K/Pdt/1985, yang didalam kasus ini, suatu akta jual beli, aktanya tidak ditanda-tangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan tetapi ditanda-tangani sendiri oleh para pihak dirumah tergugat. Maka dari itu pihak pengadilan menilai bahwa akta tersebut tidak sah dan bisa dianggap sebagai akta dibawah tangan serta tidak memenuhi syarat sah suatu perjanjian.

5.3. Teori Kepastian Hukum

Menurut Habib Adjie seorang Notaris didalam menjalankan jabatannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang kemudian isi dari kehendak para pihak tersebut di uraikan kedalam sebuah akta autentik. Tindakan seorang Notaris yang berpedoman pada aturan hukum yang dibenarkan akan memberi kepada para pihak, bahwa akta yang telah dibuat oleh Notaris tersebut telah sesuai dengan aturan hukum

yang berlaku, dan apabila ada permasalahan hukum maka akta tersebut bisa dipergunakan oleh para pihak sebagai pedoman.⁹

Menurut Radbruch ada tiga aspek yang dapat membedakan pengertian hukum yaitu, aspek yang pertama adalah keadilan yaitu bahwa setiap orang mempunyai hak yang sama di hadapan pengadilan, aspek kedua yaitu tujuan dari keadilan itu sendiri, aspek ini mencakup tentang isi hukum karena harus sesuai dengan tujuan yang akan dicapai, aspek yang terakhir yaitu terkait dengan legalitas, aspek ini menjamin bahwa hukum adalah peraturan yang benar-benar bisa berfungsi menegakkan hukum dengan adil. Tugas hukum itu sendiri ialah untuk mewujudkan keadilan dan kepastian hukum agar tercipta sebuah negara yang adil dan tertib dalam masyarakat.¹⁰

Soerjono Soekanto dalam bukunya yang berjudul *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia* menyatakan bahwa demi tercapainya ketentraman dan rasa aman pada masyarakat harus diciptakan aturan-aturan hukum yang dapat menjamin kepastian hukum.¹¹

Menurut Jan Michael Otto dalam bukunya yang berjudul *Kepastian Hukum di Negara Berkembang* agar bisa tercapainya kepastian hukum maka :

⁹ Habib Adjie (a), *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 37.

¹⁰ Heo Huijbers, *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kasius, Yogyakarta, 1982, hlm. 163

¹¹ Soerjono Soekanto (a), *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999, hlm. 55.

1. Adanya peraturan hukum yang jelas (jernih), yakni dapat konsisten dan yang mudah didapatkan (*accessible*);
2. Instansi – instansi penegak hukum harus bisa mengimplementasikan aturan hukum dengan cara yang sesuai dari aturan tersebut.
3. Secara prinsip warga harus dapat menyesuaikan perilakunya pada aturan yang berlaku;
4. Para hakim (peradilan) harus melaksanakan tugasnya sesuai dengan regulasi yang berlaku, bertindak tegas dan tidak memihak terhadap pihak manapun, apabila para pihak menyelesaikan masalah;
5. Pengadilan harus mengambil keputusan secara konkrit;¹²

Habib Adjie memaparkan bahwa seorang Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna, dan akta Notaris harus dibuat berdasarkan undang-undang yang ditentukan untuk kepentingan itu, dan ini adalah salah satu cirri-ciri dari sebuah akta Notaris.

Suatu perjanjian yang dibuat oleh Notaris akan memberikan memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi parak pihaknya apabila akta tersebut telah memenuhi ketentuan aturan hukum. Maka dari itu Notaris diberi kewenangan oleh negara untuk melaksanakan sebagian tugas kekuasaan Negara didalam bidang hukum perdata untuk melayani

¹² Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang, Terjemahan Tristram Moeliono*, Komisi Hukum Nasional Jakarta, 2003, hlm. 25.

masyarakat agar mempunyai alat bukti berbentuk akta autentik yang mempunyai kekuatan hukum apabila terjadi masalah dikemudian hari. ¹³

6. Metode Penelitian

6.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian pada penelitian hukum ini adalah penelitian hukum yang bersifat normative, untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum dan doktrin hukum untuk menjawab isu hukum yang dihadapi.¹⁴ Peneliti menggunakan tipe penelitian normatif karena guna menemukan koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai dengan norma hukum serta apakah tindakan seseorang sesuai dengan norma hukum atau prinsip hukum.¹⁵ Sebagaimana penelitian ini guna menemukan kepastian hukum mengenai keabsahan akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan.

6.2. Pendekatan Masalah

Metode pendekatan yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute approach*)

Pendekatan Perundang-undangan dilakukan untuk menelaah semua aturan hukum yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.¹⁶ Pendekatan perundang-undangan diperlukan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai kepastian hukum mengenai

¹³ Habib Adjie (a), Op, Cit., hlm. 42.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II) hlm 35.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, 2014 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki III), hlm 47

¹⁶ *Ibid*, hlm. 133.

kewajiban seorang Notaris adalah bertindak jujur, mandiri, tidak memihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait didalam perbuatan hukum tersebut, hal ini diatur didalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris.

2. Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*)

Pendekatan Konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum. Disini peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang sedang dihadapi.¹⁷ Akan ditemukannya konsep atau teori baru dalam penelitian ini apabila menggunakan pendekatan konseptual. Dalam penelitian ini , penulis ingin menemukan kepastian hukum mengenai keabsahan akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan.

6.3. Sumber Bahan Hukum

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan sumber bahan hukum, diantaranya :

6.3.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya autoritatif. Bahan hukum ini berisi tentang perundang-undangan , catatan resmi , atau risalah dalam perundang-undangan maupun

¹⁷ *Ibid*, hlm. 135-136.

putusan hakim.¹⁸ Hukum primer yang akan digunakan dalam penelitian ini diantaranya :

- a. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- b. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.

6.3.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berisi tentang publikasi hukum yang bukan merupakan dokumen resmi. Yaitu meliputi buku-buku dibidang hukum , teks , kamus hukum , jurnal hukum dan putusan pengadilan.¹⁹ Dalam penelitian ini meliputi buku di bidang hukum , makalah dan artikel serta tesis.

6.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pengolahan bahan hukum pada penelitian ini langkah pertama yang dilakukan adalah mengumpulkan bahan hukum baik primer maupun sekunder yang berkaitan dengan metode penelitian yang berkaitan dengan metode penelitian yang digunakan guna menjawab isu hukum. Pengumpulan bahan hukum oleh peneliti dengan membaca buku dan perundang-undangan yang telah dimiliki peneliti atau dengan meminjam buku dipergustakaan kampus dan perpustakaan daerah Kota Surabaya yang berkaitan dengan isu yang akan dibahas.

6.5. Analisis Bahan Hukum

¹⁸ *Ibid.* hlm. 181.

¹⁹ *Ibid*

Peter Mahmud Marzuki mempunyai pendapat yang dikutipnya dari Philipus M. Hadjon , ia menjelaskan bahwa metode deduksi itu berpangkal dari pengajuan premis mayor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*.²⁰ Pada penelitian ini, analisis bahan hukum yang digunakan adalah dengan cara deduktif, yaitu menjelaskan suatu hal yang sifatnya umum menjadi suatu hal yang sifatnya khusus.

7. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan pada tesis ini, peneliti membagi menjadi empat bagian sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Menguraikan latar belakang pemikiran dasar dari peneliti mengenai fakta hukum melahirkan isu hukum yang akan diteliti. Isu hukum yang timbul dari fakta hukum tersebut kemudian dirumuskan kedalam rumusan masalah. Dari rumusan masalah, timbul tujuan penelitian ini dilakukan dengan manfaat penelitian yang akan dirasakan bagi kepentingan akademis dan kepentingan praktisi. Kemudian diterangkan metode penelitian yang digunakan peneliti untuk menganalisis guna menentukan hasil penelitian. Setelah itu sistematika penulisan yang menjelaskan gambaran umum dari penelitian yang akan ditulis oleh peneliti.

Bab II Pembahasan

²⁰ Peter Mahmud Marzuki II, *op. cit.*, hlm 14.

Pembahasan atas rumusan masalah yang pertama yaitu tentang keabsahan akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan.

Bab III Pembahasan

Pembahasan atas rumusan masalah yang kedua yaitu mengenai tanggungugat Notaris terhadap akta jual beli yang identitas pembelinya masih dikosongkan.

Bab IV Penutup

Bab ini terdiri dari simpulan atas pembahasan dari rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian disebutkan saran atas pokok permasalahan dari penelitian yang diteliti demi kemajuan akademis dan praktis.

