

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Berkembangnya perekonomian kehidupan masyarakat Indonesia pada saat ini telah mengalami perubahan yang sangat pesat, Hal tersebut sejalan dengan pertumbuhan masyarakat yang begitu pesat dengan ditandainya tingkat pertumbuhan penduduk di Indonesia. Hasil dari sensus penduduk pada tahun 2000 dan 2010 telah mengalami peningkatan hingga 15,37% dalam kurun waktu 10 tahun atau rata-rata 1,54% per tahun. Dengan tingginya pertumbuhan penduduk tentu akan berkorelasi dengan besarnya kebutuhan tempat hunian di Indonesia. Hal ini menyebabkan bisnis properti yang ada di Indonesia berkembang sangat pesat dengan berbagai pilihan yang menggiurkan. Hal ini dilihat dari sisi lokasi, kualitas, harga dan cara pembayarannya pun dapat menyesuaikan keinginan pihak pembeli.

Pembangunan merupakan usaha untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Oleh sebab itu hasil-hasil pembangunan harus dapat dinikmati oleh seluruh rakyat sebagai peningkatan kesejahteraan lahir dan batin secara adil dan merata.¹ Sebagaimana diketahui, Negara Indonesia merupakan suatu negara yang sedang membangun (developing country), dimana pada saat ini sedang giat - giatnya melaksanakan pembangunan di

¹ Djumialdji, Hukum Bangunan: Ctk. Pertama, Rineka Cipta, Jakarta, 1996, Hlm. 1

segala bidang, baik pembangunan di bidang fisik maupun di bidang non fisik.² Salah satu bentuk realisasinya adalah pembangunan yang dilaksanakan berupa pembangunan yang diwujudkan dalam bentuk perumahan.

Sejumlah strategi pasar dilancarkan oleh pengembang perumahan (*developer*) untuk menarik simpati para calon pembeli dan mendomplang pembeli sebanyak – banyaknya. Adapun strategi yang dipakai yaitu *Pre Project Selling*. Strategi ini memang strategi yang sangat ampuh menarik perhatian dan simpati pembeli karena *pre project selling* merupakan system pemasaran Apartemen atau Perumahan sebelum pembangunan dilakukan dan biasanya perijinan dalam pengurusan. *Pre project selling* bisa juga disebut penjualan properti sebelum proyek dibangun dan yang dijual berupa gambar atau konsep. Sementara bangunan fisik ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk gambaran maket gedung maupun brosur.³ Namun tidak sedikit masyarakat di Indonesia yang tertarik dengan hal tersebut.

Pre Project Selling biasanya dilakukan oleh pengembang (*developer*) dengan cara melakukan penjualan atau pemasaran kepada pembeli dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum objek jual beli yang bersangkutan itu belum dibangun atau belum didirikan dan pembeli akan membayar sejumlah uang muka kepada pengembang (*developer*)

² *Ibid*

³ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)* Minerva Athene Pressindo, Jakarta, 2009, hlm. 24

diikuti pembayaran angsuran seiring dengan berjalannya pembangunan sebagai tanda jadi untuk membeli sebuah satuan unit apartemen ataupun perumahan. Alasan mengapa pengembang (developer) diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa pengembang dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.⁴ Bahkan ada pula yang melakukan konsep pemasaran Pre Project Selling ini sebagai tes pasar (test water) untuk mengetahui reaksi konsumen terhadap objek yang dipasarkan walaupun sebelum persyaratan seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin konstruksi dan izin lainnya tersebut belum dilengkapi.

Sistem Pre Project Selling ini sebetulnya bisa menjadi persoalan yang serius bagi pembeli apabila dari pihak pengembang (developer) yang bersangkutan itu tidak bertanggung jawab misalnya dalam hal pembayaran uang muka yang sudah terlanjur dibayarkan sedangkan proyek tidak ada kejelasan sama sekali mengenai kapan pembangunan dimulai dan diakhiri. Sehingga hal tersebut tentunya sangat menentukan nasib pembeli mengenai haknya dalam mendapatkan sesuatu atau benda yang sesuai dengan apa yang sudah dibuat dalam perjanjian secara tertulis dengan bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat sepihak dan secara baku oleh pengembang yang seringkali pembeli tak dilibatkan dan hanya terima beres

⁴ Cornelius Van Der Merwe, *European Condominium Law*, (Cambridge University Press 2015), Hlm. 98

untuk ditandatangani sehingga pembeli berada dalam posisi lemah. Oleh karena itu pentingnya tanggung jawab dari pihak developer yang bersangkutan atas penjualan satuan unit apartemen sangat dibutuhkan terhadap pembeli apabila developer lalai menjalankan kewajibannya dalam perjanjian jual beli dengan sistem Pre Project Selling. Namun untuk sistem Pre Project Selling sendiri memang belum ada peraturan hukumnya khususnya dalam mengatur tanggung jawab developer dalam perjanjian jual beli satuan unit apartemen.

Strategi pemasaran tersebut sangat diminati oleh masyarakat, hal tersebut disebabkan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dan wajib dipenuhi oleh Manusia. Kebutuhan akan rumah menempati posisi kedua setelah makanan. Oleh karena itu, setiap orang berusaha memenuhi kebutuhan perumahan sesuai dengan kemampuan serta kondisi masing – masing. *Pre Project Selling* biasanya menggunakan system membeli rumah dengan cara kredit, yang biasanya disebut Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) dengan cara ini menjadi pilihan memiliki rumah yang terjangkau bagi banyak orang.

Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) meningkatkan minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan mudah dan terjangkau. Namun hal ini tidak diimbangi pemahaman masyarakat tentang proses hukum terkait kepemilikan rumah tersebut. Proses hukumnya yaitu berturut – turut dari Surat Pesanan (SP), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Berita Acara Serah Terima (BAST), Akta Jual Beli (AJB), sampai penerbitan sertifikat.

Proses yang panjang tersebut berpotensi menimbulkan masalah, dan akibat dari permasalahan itu adalah kerugian yang harus diterima oleh konsumen.

PPJB berisi mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang dituangkan dalam APJB dan kemudian ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi.⁵ Di dalam PPJB memuat perjanjian-perjanjian, seperti besarnya harga, kapan waktu pelunasan, kewajiban para pihak, pembatalan pengikatan, penyelesaian pengikatan dan lain-lain. Arti PPJB itu sendiri adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶ Atau dalam kata lain PPJB inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan.

Dalam penulisan ini yang ingin diteliti adalah dalam proses PPJB. Karena dalam proses transaksi ini merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran pre project selling. PPJB dalam sistem ini merupakan cara pengembang untuk mendapatkan dana/modal dengan mudah untuk menjalankan bisnis karena pengembang akan melakukan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga. Di sisi lain dengan adanya proses PPJB juga memberikan kemudahan bagi

⁵ Maria S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Buku Kompas, Jakarta, 2005, hal. 161.

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, 1998, hal. 75.

calon pembeli untuk mendapatkan rumah dengan biaya yang terjangkau karena hanya perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

Sebenarnya di dalam PPJB sudah jelas berisi tentang semua proses transaksi dari awal sampai akhir serta hak dan kewajiban para pihak. Tetapi pada prakteknya sering terjadi ketidaksesuaian dengan isi PPJB misalnya tidak tepat waktu penyerahan Tanah dan Bangunan Rumah. Dalam hal ini konsumen telah dirugikan dan berhak menuntut ganti rugi dari pengembang. Namun kebanyakan konsumen pasrah dengan keadaan seperti itu karena berpikir pengembang lebih berkuasa

Pada praktiknya *Pre Project Selling* sering dilakukan sebelum terbit izin. Dalam hal ini tidak hanya melanggar undang – undang tetapi juga berpotensi penempatan konsumen dalam situasi penuh resiko akan terjadinya wanprestasi, antara lain berupa :

1. Tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan
2. Terlaksana tetapi tidak tepat waktu
3. Terlaksanaan tetapi tidak seperti yang diperjanjikan
4. Dilaksanakan tetapi menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Undang – undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen merupakan cara pemerintah untuk melindungi masyarakat dari resiko – resiko *Pre Project Selling*. Undang – undang tersebut disebut juga UUPK, menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga

perlindungan konsumen swadaya konsumen untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Didalam undang – undang nomor 8 tahun 1999 menjelaskan tentang promosi yaitu pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang atau jasa secara tidak benar yang termaktub dalam pasal 9 ayat (1) huruf (j) “menggunakan kata-kata yang berlebihan” dan huruf (k) “menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti”.

Dalam *Pre Project Selling* tidak sedikit pula pengembang yang melakukan tindak pidana penipuan. Seringkali masyarakat mendengar pula banyaknya berita yang kurang baik terkait *Pre Project Selling*. Hal ini banyak sekali dikeluhkan oleh pembeli terkait *Pre Project Selling* yang tidak kunjung terealisasi. Dalam pembuatan PPJB para pengembang tentunya membutuhkan jasa Notaris untuk membuatnya. Notaris adapula yang membuat PPJB dalam *Pre Project Selling* yang mengandung unsur penipuan.

Berangkat dari uraian – uraian dalam latar belakang yang peneliti jelaskan tersebut diatas, maka peneliti ingin memperdalam lagi dan melakukan penelitian lebih lanjut lagi dan peneliti disini mengambil judul tesis **“TANGGUNG JAWAB PIDANA TERHADAP NOTARIS ATAS PEMBUATAN PPJB DALAM PRE PROJECT SELLING YANG MENGANDUNG UNSUR PENIPUAN”**.

1.2. Rumusan Masalah

Menurut uraian dari latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah yang akan diteliti yaitu :

- 1) Apa kesalahan Notaris yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana dalam pembuatan *pre project selling* yang mengandung unsur penipuan?
- 2) Apa bentuk sanksi bagi notaris atas pembuatan ppjb dalam *pre project selling* yang mengandung unsur pidana?

1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1.3.1. Tujuan Penulisan

- 1) Untuk kesalahn Notaris yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana dalam pembuatan *pre project selling* yang mengandung unsur penipuan.
- 2) Untuk menganalisis bentuk sanksi bagi notaris atas pembuatan ppjb dalam *pre project selling* yang mengandung unsur pidana.

1.3.2. Manfaat Penelitian

1.3.2.1 Manfaat Teoritis

- 1) Dari hasil penelitian ini dapat digunakan untuk memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu kenotariatan khususnya mengenai tanggung jawab pidana terhadap notaris atas pembuatan ppjb dalam *pre project selling* yang mengandung unsur penipuan .

- 2) Hasil penelitian ini bisa memberikan sumbangan saran dan ilmu pengetahuan hukum.

1.3.2.2 Manfaat Praktis

- 1) Bagi para praktisi hukum penelitian ini dapat dipakai sebagai bahan masukan serta pihak-pihak lainnya yang berkaitan, tentang perlunya pengkajian dan penelaahan norma-norma hukum terutama mengenai pengaturan yang lebih luas tentang tanggung jawab pidana terhadap notaris atas pembuatan ppjb dalam *pre project selling* yang mengandung unsur penipuan.
- 2) Bagi Notaris dapat dijadikan pedoman dalam menjalankan tugas dan jabatannya agar lebih hati hati lagi dalam menjalankan tugas jabatannya.
- 3) Bagi DPR untuk dijadikan pedoman dalam menyusun kembali Undang-Undang Jabatan Notaris agar terdapat kepastian hukum mengenai perlindungan hukum dan sanksi bagi notaris yang membuat PPJB khususnya yang mengandung unsur penipuan.

1.4. Originalitas Penelitian

Setelah peneliti mengadakan pencarian dan pengamatan di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, sampai sejauh ini tidak ditemukan penelitian mengenai tanggung jawab pidana terhadap notaris atas pembuatan ppjb dalam *pre project selling* yang

mengandung unsur penipuan. Peneliti menemukan judul yang serupa dan alat ukur yang dipakai oleh peneliti berasal dari Estelle Philips.

Berikut ini beberapa pendapat Estelle Philips mengenai ukuran originalitas penelitian yang meliputi:⁷

- 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 avidence 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 Philips 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 yang lain
- e. Mencoba sesuatu di Negara-negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan di Negara lain
- f. Mengambil teknik tertentu dan penerapkannya 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
- k. Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya
- l. Melihat pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya

⁷ Estelle Philips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2006.

m. Menjelaskan/ menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

Berdasarkan pendapat Estelle Philips mengenai ukuran originalitas penelitian, disini peneliti hanya menemukan beberapa penelitian tentang ppjb dalam pre project selling diantaranya :

1. Tesis Miranti Amiruddin yang berjudul “Tinjauan Yuridis Mengenai Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Sistem *Pre Project Selling*”, tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi calon pembeli satuan rumah susun, khususnya di daerah Ibukota Jakarta dalam transaksi jual beli dalam satuan rumah susun melalui sistem *pre project selling*.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada rumusan masalah yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini meneliti mengenai bentuk tanggung jawab bagi notaris yang membuat ppjb yang mengandung unsur penipuan. Apabila dikaitkan dengan Estelle Philips diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.⁸

2. Tesis Lintang Yudhantaka berjudul “Tanggung Gugat Pengembang Dalam Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling” yang membahas dan menjelajahi lebih dalam untuk mengetahui bagaimana

⁸ Miranti Amirrudin, *Tinjauan Yuridis Mengenai Transaksi Jual Beli Satuan Rumah Susun Melalui Sistem Pre Project Selling*, Tesis, Program Studi Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2010

keabsahan dari suatu PPJB dan bentuk tanggung gugat dari pengembang terhadap konsumen yang dirugikan.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada masalah yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini meneliti mengenai bentuk tanggung jawab bagi notaris yang membuat ppjb yang mengandung unsur penipuan. Apabila dikaitkan dengan Estelle Philips diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.⁹

3. Tesis Dewi Rara Pertiwi yang berjudul “Keterbukaan Informasi Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Secara *Pre Project selling*”. Tesis ini membahas tentang bagaimana keterbukaan informasi pelaku usaha dalam perjanjian jual beli apartemen secara *pre project selling* guna mengetahui informasi yang harus diberikan mengembang apartemen kepada konsumen.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian yang ditulis oleh peneliti, perbedaannya terletak pada masalah yang diangkat, dimana peneliti dalam hal ini meneliti mengenai bentuk tanggung jawab bagi notaris yang membuat ppjb yang mengandung unsur penipuan. Apabila dikaitkan dengan Estelle

⁹ Lintang Yudhantaka, *Tanggung Gugat Pengembang dalam Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project*, Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya, 2017

Philips diatas maka penelitian ini “menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya”.¹⁰

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Teori Tanggung Jawab

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab merupakan suatu kewajiban menanggung segala sesuatu apabila terjadi apa-apa maka dapat dituntut, dipersalahkan, dan juga bisa diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab merupakan suatu keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

Konsep tanggung jawab hukum berkaitan dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.¹¹ Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang selalu diikuti dengan kewajiban.¹²

Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (Pertanggung jawaban) hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum terhadap perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia

¹⁰ Dewi Rara Pertiwi, *Keterbukaan Informasi Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Secara Pre Project selling*, Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah, Jakarta, 2019.

¹¹ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 55.

¹² *Ibid*, hlm. 57.

bertanggung jawab terhadap suatu sanksi apabila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.¹³

Tanggung jawab dalam bahasa Inggris diterjemahkan dari kata “responsibility” atau “liability”, sedangkan dalam bahasa Belanda, yaitu “verreentwoodelijk” atau “aansparrkelijheid”. Dalam Kamus Besar Indonesia, yang dimaksud dengan tanggung jawab adalah keadaan yang mewajibkan menanggung segala sesuatunya apabila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan dan diperkarakan. Tanggung jawab adalah wajib, menanggung, wajib memikul beban, wajib memenuhi segala akibat yang timbul dari perbuatan, rela mengabdikan, dan rela berkorban untuk kepentingan pihak lain. Dalam hukum perlindungan konsumen, pelaku usaha harus dapat dimintakan pertanggung jawaban, yaitu apabila perbuatannya telah melanggar hak-hak dan kepentingan konsumen, menimbulkan kerugian, atau kesehatan konsumen terganggu.

Menurut kamus hukum, “Tanggung jawab produk yaitu tanggung jawab para produsen untuk produk yang telah di bawanya kedalam peredaran yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut”. Ada 4 bentuk tanggung jawab yaitu :

1. Tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan Teori ini menyatakan bahwa seorang baru dapat dimintakan pertanggung

¹³ Hans Kalsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hlm. 95.

jawaban secara hukum jika ada unsure kesalahan yang diberlakukannya.

2. Praduga untuk selalu bertanggung jawab Teori ini menyatakan bahwa tergugat selalu dapat dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah.
3. Praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab Teori ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, dimana pelaku usaha tidak dapat diminta pertanggung jawabannya dan konsumenlah yang menanggung segala resiko. Teori praduga untuk tidak bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.
4. Tanggung jawab mutlak Teori tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk meminta pertanggung jawaban pelaku usaha yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen.

1.5.2. Teori Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Pasal 1313 KUHPerdata.

Pasal 1313 KUHPerdata merumuskan "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih". Definisi perjanjian yang dirumuskan di dalam Pasal 1313 KUHPerdata tersebut dirasa kurang lengkap, sehingga beberapa ahli hukum mencoba merumuskan definisi perjanjian yang lebih lengkap, antara lain: Menurut Subekti

perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain, atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁴ Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena kata “mengikatkan” hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri. Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, beliau melengkapinya definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.

Menurut Setiawan rumusan Pasal 1313 KUHPdata selain tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja. Sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan 'perbuatan' tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum.

¹⁴ Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2009, hlm.84.

Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam pasal 1313 KUHPerdota. Jadi, menurut Setiawan dalam buku Pokok-pokok Hukum Perikatan, Perjanjian adalah perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.¹⁵

Penulis pribadi sepakat dengan pendapat Abdul Kadir Muhammad, Salim H.S., dan Setiawan bahwa pengertian perjanjian di dalam Pasal 1313 KUHPerdota terlalu luas, artinya dalam pengertian tersebut hanya dijelaskan perbuatan seseorang mengikatkan diri dengan seorang lainnya dengan tidak menjelaskan bahwa perjanjian yang dimaksud adalah perjanjian yang termasuk dalam lapangan harta kekayaan sebab Pasal 1313 masuk dalam Buku III KUHPerdota tentang Perikatan.

Penulis juga sependapat dengan Salim H. S. yang mengatakan bahwa pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdota belum mencerminkan asas konsensualisme atau kesepakatan. Kesepakatan merupakan hal yang penting dalam sebuah perjanjian, sebab merupakan syarat pertama sahnya suatu perjanjian. Perjanjian menurut Penulis adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan antara satu atau lebih subjek hukum dengan satu atau lebih subjek hukum lainnya yang sepakat mengikatkan

¹⁵ R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, PT Bima Cipta, Bandung, 2008, hlm. 14

diri satu dengan lainnya tentang hal tertentu dalam lapangan harta kekayaan.

1.5.3. Konsep Pertanggungjawaban Pidana

Pertanggungjawaban adalah suatu perbuatan yang tercela oleh masyarakat dan itu dipertanggungjawabkan pada si pembuatnya. Untuk adanya pertanggungjawaban pidana harus jelas terlebih dahulu siapa yang dapat dipertanggungjawabkan, ini berarti harus dipastikan terlebih dahulu yang dinyatakan sebagai pembuat suatu tindak pidana.¹⁶

Pertanggungjawaban pidana adalah sesuatu yang dipertanggungjawabkan secara pidana terhadap seseorang yang melakukan perbuatan pidana atau tindak pidana.¹⁷ Pelaku tindak pidana dapat dipidana apabila memenuhi syarat bahwa tindak pidana yang dilakukannya memenuhi unsur-unsur yang telah ditentukan dalam Undang-Undang. Dilihat dari sudut terjadinya tindakan yang dilarang, seseorang akan dipertanggungjawabkan atas tindakan-tindakan tersebut, apabila tindakan tersebut melawan hukum serta tidak ada alasan pembenar atau peniadaan sifat melawan hukum untuk pidana yang dilakukannya. Dan dilihat dari sudut kemampuan bertanggung jawab maka hanya seseorang yang mampu bertanggung jawab yang dapat dipertanggungjawabkan atas perbuatannya. Dalam

¹⁶ Roeslan Saleh, *Perbuatan Pidana dan Pertanggungjawaban Pidana*, Aksara Baru, Jakarta, 1999, hlm. 80.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 75

hal dipidananya seseorang yang melakukan perbuatan seperti melawan hukum tergantung dari apakah dalam melakukan perbuatan ia mempunyai kesalahan dan apabila orang yang melakukan perbuatan itu memang melawan hukum, maka ia akan dipidana.

Berdasarkan hal tersebut pembuat (dader) harus ada unsur kesalahan dan bersalah yang harus memenuhi unsur, yaitu:¹⁸

1. Kemampuan bertanggung jawab atau dapatnya dipertanggungjawabkan dari si pembuat.
2. Adanya kaitan psikis antara pembuat dan perbuatan, yaitu adanya sengaja atau kesalahan dalam arti sempit (culpa). Pelaku mempunyai kesadaran yang mana pelaku seharusnya dapat mengetahui akan adanya akibat yang ditimbulkan dari perbuatannya.
3. Tidak adanya dasar peniadaan pidana yang menghapus dapatnya dipertanggungjawabkan sesuatu perbuatan kepada pembuat.

Asas legalitas hukum pidana Indonesia yang diatur dalam Pasal 1 ayat (1) KUHP menyatakan bahwa seseorang baru dapat dikatakan melakukan perbuatan pidana apabila perbuatannya tersebut telah sesuai dengan rumusan dalam undang-undang hukum pidana. Meskipun orang tersebut belum tentu dapat dijatuhi hukum pidana, karena masih harus dibuktikan kesalahannya apakah dapat dipertanggungjawabkan pertanggungjawaban tersebut. Agar seseorang

¹⁸ Andi Hamzah, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hlm.130.

dapat dijatuhi pidana, harus memenuhi unsur-unsur perbuatan pidana dan pertanggungjawaban pidana.

Seorang pembuat dalam melakukan suatu tindak pidana dalam menentukan adanya pertanggungjawaban harus ada sifat melawan hukum dari tindak pidana yang merupakan sifat terpenting dari tindak pidana. Sifat melawan hukum dihubungkan dengan keadaan psikis (jiwa) pembuat terhadap tindak pidana yang dilakukannya dapat berupa kesengajaan (*opzet*) atau karena kelalaian (*culpa*). Menurut pandangan para ahli hukum pidana ada 3 (tiga) bentuk kesengajaan (*opzet*), yakni:¹⁹

1. Kesengajaan sebagai Maksud Kesengajaan ini bersifat tujuan, si pelaku dapat dipertanggungjawabkan dan apabila kesengajaan seperti ini ada pada suatu tindak pidana, si pelaku pantas dikenakan hukuman.
2. Kesengajaan dengan Keinsafan Pasti Kesengajaan ini ada apabila si pelaku (*doer or dader*) dengan perbuatannya tidak bertujuan untuk mencapai akibat yang menjadi dasar dari delik dan mengetahui pasti atau yakin benar bahwa selain akibat dimaksud akan terjadi suatu akibat lain.
3. Kesengajaan dengan Keinsafan Kemungkinan (*Dolus Eventualis*) Kesengajaan ini juga disebut kesengajaan dengan kesadaran

¹⁹ Leden Mapaung, *Asas Teori Praktik Hukum Pidana*, Sinar Grafika, Jakarta, 2005, hlm 15.

kemungkinan, bahwa seseorang melakukan perbuatan dengan tujuan untuk menimbulkan suatu akibat tertentu. Akan tetapi, si pelaku menyadari bahwa mungkin akan timbul akibat lain yang juga dilarang dan diancam oleh Undang-Undang.

Pada umumnya, kelalaian (culpa) dibedakan menjadi 2, yaitu:²⁰

1. Kelalaian dengan kesadaran (bewuste schuld) Dalam hal ini, si pelaku telah membayangkan atau menduga akan timbulnya suatu akibat, tetapi walaupun ia berusaha untuk mencegah tetap timbul tersebut.
2. Kelalaian tanpa kesadaran (onbewuste schuld) Dalam hal ini, si pelaku tidak membayangkan atau menduga akan timbulnya suatu akibat yang dilarang dan diancam hukuman oleh Undang-Undang. Sedangkan ia seharusnya memperhitungkan akan timbulnya suatu akibat.

Suatu perbuatan dikatakan telah melanggar hukum, dan dapat dikenakan sanksi pidana maka harus dipenuhi 2 (dua) unsur yakni adanya unsur perbuatan pidana (actus reus) dan keadaan sifat batin pembuat (mens rea). Kesalahan (schuld) merupakan unsur pembuat delik, jadi termasuk unsur pertanggungjawaban pidana yang mana terkandung makna dapat dicelanya si pembuat atas perbuatannya. Dalam hal kesalahan tidak terbukti, berarti bahwa perbuatan pidana

²⁰ *Ibid*, hlm.26

(actus reus) sebenarnya tidak terbukti, karena tidak mungkin hakim akan membuktikan adanya kesalahan jika ia telah mengetahui lebih dahulu bahwa perbuatan pidana tidak ada atau tidak terbukti diwujudkan oleh terdakwa.²¹

Seseorang dikatakan mampu bertanggungjawab apabila memenuhi 3 (tiga) syarat, yaitu:²²

1. Dapat menginsyafi makna daripada perbuatannya.
2. Dapat menginsyafi bahwa perbuatannya itu tidak dapat dipandang patut dalam pergaulan masyarakat.
3. Mampu untuk menentukan niat atau kehendak dalam melakukan perbuatan.

Ada beberapa alasan seseorang tidak dapat bertanggung jawab atas tindak pidana yang dilakukan, yaitu:²³

1. Jiwa si pelaku cacat.
2. Tekanan jiwa yang tidak dapat ditahan.
3. Gangguan penyakit jiwa Kemampuan untuk membedakan antara perbuatan yang baik dan yang buruk, adalah merupakan faktor akal (intelektual factor) yaitu dapat membedakan perbuatan yang diperbolehkan dan yang tidak. Dan kemampuan untuk menentukan kehendaknya menurut keinsyafan tentang baik

²¹ Andi Zainal Abidin. *Asas-Asas Hukum Pidana Bagian Pertama*. Alumni, Bandung. 1987, Hlm. 72

²² Roeslan Saleh, *Op. Cit*, hlm. 80

²³ Leden Mapaung. *Op. Cit*. hlm. 72.

buruknya perbuatan tersebut adalah merupakan faktor perasaan (volitional factor) yaitu dapat menyesuaikan tingkah lakunya dengan keinsyafan atas mana yang diperbolehkan dan mana yang tidak.

Berdasarkan KUHP masalah kemampuan bertanggungjawab terdapat dalam Pasal 44 ayat (1) yang menyatakan bahwa: “Barang siapa melakukan perbuatan yang tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya karena jiwanya cacat dalam pertumbuhan atau terganggu karena cacat, tidak dipidana”. Apabila seseorang tidak dapat bertanggungjawab disebabkan hal lain seperti jiwanya tidak normal dikarenakan dia masih muda, maka pasal 44 ayat (1) tersebut tidak dapat dikenakan.

Pertanggungjawaban menurut hukum pidana adalah kemampuan bertanggungjawab seseorang terhadap kesalahan. Setiap orang bertanggungjawab atas segala perbuatannya, hanya kelakuannya yang menyebabkan hakim menjatuhkan hukuman yang dipertanggungjawabkan pada pelakunya. Dalam menjatuhkan pidana disyaratkan bahwa seseorang harus melakukan perbuatan yang aktif atau pasif seperti yang ditentukan oleh KUHP (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana), sifat melawan hukum dan tidak adanya alasan pembedah serta adanya kesalahan dalam arti luas yang meliputi kemampuan bertanggungjawab, sengaja dan kelalaian dan tidak adanya alasan pemaaf.

Tanggung jawab pidana dapat diartikan sebagai akibat lebih lanjut yang harus ditanggung oleh siapa saja yang telah bersikap tindak, baik yang selaras dengan hukum atau yang bertentangan dengan hukum. Tanggung jawab pidana adalah akibat lebih lanjut yang harus diterima, dibayar atau ditanggung seseorang yang melakukan tindak pidana secara langsung dan tidak langsung.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Tipe Penelitian

Tipe penelitian pada penelitian hukum merupakan penelitian hukum normatif, yakni proses untuk menciptakan suatu aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum untuk menjawab isu-isu hukum yang akan dihadapi.²⁴ Peneliti menggunakan tipe penelitian normatif karena penelitian ini guna menemukan koherensi, yakni ada atau tidak aturan hukum yang sesuai dengan norma hukum dan ada atau tidak norma hukum yang berupa perintah maupun larangan yang sesuai dengan prinsip hukum, serta apa tindakan seseorang sesuai dengan norma atau prinsip hukum.²⁵

1.7.2. Pendekatan Masalah

Pada penelitian, peneliti menerapkan dua metode pendekatan masalah yaitu :

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki II), hlm.35.

²⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Prenada Media Group, Jakarta, 2014 (selanjutnya disebut Peter Mahmud Marzuki), hlm.47.

a. Pendekatan perundang-undangan, dan

b. Pendekatan konseptual.

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menganalisis undang-undang dan regulasi yang ada sangkut pautnya dengan isu hukum yang ditangani.²⁶ Pendekatan Perundang-undangan diperlukan guna mengkaji lebih lanjut mengenai tanggung jawab pidana terhadap Notaris atas pembuatan ppjb *pre project selling* yang mengandung unsur penipuan.

2. Pendekatan Konseptual (*conseptual approach*)

Pendekatan konseptual berawal dari berbagai pandangan dan berbagai doktrin yang berkembang pesat dalam ilmu hukum. Mempelajari pandangan dan doktrin didalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan beberapa ide yang menciptakan berbagai pengertian hukum, macam konsep hukum, dan berbagai asas hukum yang relevan dengan isu hukum.²⁷ Pada pendekatan konseptual, akan dapat ditemukan konsep atau teori baru sesuai dengan tujuan penelitian ini yaitu menemukan tanggung jawab pidana terhadap Notaris atas pembuatan ppjb dalam *pre project selling* yang mengandung unsur penipuan.

²⁶ *Ibid*, hlm. 133.

²⁷ *Ibid*, hlm. 135-136.

1.8. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum dapat dibedakan menjadi tiga. Dalam penelitian, sumber bahan hukum yang digunakan adalah sebagai berikut :

1.8.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum tersebut merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.²⁸ Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.²⁹

Adapun bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-Undang RI Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris
- c. Undang-Undang Perlindungan Konsumen
- d. Kitab Undang-Undang Hukum Dagang

1.8.2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi hukum meliputi buku teks, kamus hukum, jurnal hukum, dan komentar atas

²⁸ Soejarno Soekamo, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas-Indonesia (UI-Press), Jakarta, 2007, hlm. 52.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit*, hlm 35

putusan pengadilan. Pada penelitian ini. Bahan hukum yang digunakan meliputi:

- c. Buku-buku dibidang hukum,
- d. Makalah-makalah,
- e. Jurnal-jurnal hukum,
- f. Artikel-artikel, dan
- g. Tesis yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian.

1.9. Prosedur Pengumpulan dan juga Pengolahan Bahan Hukum

Prosedur pada penelitian ini langkah pertama yang dilakukan adalah mengumpulkan bahan hukum baik primer maupun sekunder antara lain dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang RI Nomor 30 Th 2004 Tentang Jabatan Notaris, Undang Undang RI No 2 Th 2014 tentang perubahan atas Undang Undang RI Nomor 30 Th 2004 Tentang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang, makalah-makalah, jurnal-jurnal, tesis, literature dan sumber lain yang terkait dengan permasalahan dalam penelitian.

1.10. Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilaksanakan dengan memahami dan mengurutkan data yang diperoleh dan disusun sistematis, kemudian ditarik kesimpulan. Pendapat Peter Mahmud Marzuki yang mengutip dari Philipus M.Hadjon menjelaskan metode deduksi sebagaimana silogisme yang dijelaskan Aristoteles. Tetapi

dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.³⁰ Kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berfikir deduktif, yaitu dengan cara berpikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.

1.11. Sistematika Penulisan

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

BAB I, pendahuluan yang berisi uraian tentang latar belakang masalah yang mendasari pentingnya diadakan penelitian, dan identifikasi isu-isu hukum yang terdapat dalam fakta hukum yang kemudian dirumuskan menjadi rumusan masalah. Dari rumusan masalah, kemudian timbul tujuan penelitian. Penelitian ini bisa dimanfaatkan untuk kepentingan akademis dan juga kepentingan praktisi. Kemudian diterangkanlah metode-metode penelitian yang dipakai 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 atas rumusan masalah yang pertama yaitu kesalahan notaris yang dapat dipertanggungjawabkan secara pidana dalam pembuatan pre project selling yang mengandung unsur penipuan.

³⁰ *Ibid*, hlm.47

BAB III, pembahasan atas rumusan masalah yang kedua yaitu bentuk sanksi bagi notaris atas pembuatan ppjb dalam pre project selling yang mengandung unsur pidana.

BAB IV, penutup yang terdiri atas simpulan atas pembahasan dari suatu rumusan masalah pertama dan kedua, kemudian diberikan saran atas pokok permasalahan dari penelitian yang diteliti demi pengetahuan akademis dan praktisi.

