

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan ekonomi sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik pihak pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.<sup>1</sup>

Akta Autentik menurut ketentuan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya."

Berdasarkan definisi tersebut diketahui bahwa suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik harus memenuhi syarat-syarat yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, dan pejabat atau pegawai umum tersebut harus berwenang untuk membuat akta tersebut ditempat di mana akta dibuat.

---

<sup>1</sup> Penjelasan umum point 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah..

Karena dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dikarenakan pejabat atau pegawai umum tersebut mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan. Selain itu, seorang pejabat atau pegawai umum juga tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta.

Alasan lain akta otentik dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna, karena akta otentik memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu :<sup>2</sup>

**1. Kekuatan Pembuktian Lahiriah.**

Suatu akta otentik yang dapat membuktikan dirinya tanpa adanya penjelasan dari orang lain.

**2. Kekuatan Pembuktian Formal**

Keterangan-keterangan yang ada dalam akta ini secara formal benar adanya. Sebenar-benarnya disini bisa saja tidak benar karena penghadap berbohong. Kebenaran formal ini mengikat para pihak, para ahli waris dan para pihak yang menerima haknya.

**3. Kekuatan Pembuktian Materiil**

Isi materi dari apa yang ada dalam akta itu adalah dijamin benar adanya. Karena yang membuat dan menyusun adalah pejabat umum. Kebenaran materiil ini mengikat para pihak, para ahli waris dan para pihak yang menerima haknya.

---

<sup>2</sup> Habib Adjie, 2008, Hukum Notaris di Indonesia-Tafsiran Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, PT.Refika Aditama, Bandung. hlm 48

Dari alasan-alasan yang diuraikan di atas dapat diketahui bahwa akta otentik merupakan suatu alat bukti yang sempurna, yaitu apabila akta otentik diajukan sebagai alat bukti dalam suatu persidangan, maka tidak diperlukan bukti pendukung lain yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut benar. Hal ini dikarenakan suatu akta otentik telah dapat dipastikan kebenarannya.

Pasal 15 (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris disebutkan : Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang jabatan Notaris, Notaris berwenang memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta.

Perkembang usaha-usaha bisnis, salah satunya adalah *jual beli perumahan* atau yang lebih dikenal dengan *real estate*. Dengan semakin

banyaknya pengembang-pengembang/perusahaan perusahaan dibidang perumahan sudah barang tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih pengembang/pengusaha yang sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing.

Proses pemilikan rumah tersebut dilaksanakan melalui proses jual-beli dimana pemerintah menyediakan dana dalam bentuk kredit yang disalurkan kepada bank yang ditunjuk guna membiayai pemilikan perumahan secara kredit. Dalam pelaksanaannya pemerintah telah menetapkan pedoman pengikatan jual- beli rumah melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat (Menpera) No. 09/Kept/M/1995 yang menegaskan bahwa pengembang wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, denah, dan spesifikasi teknik bangunan yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam perjanjian pengikatan jual-beli rumah tersebut.

Di Indonesia, kebutuhan terhadap perumahan juga telah mengalami peningkatan, sebagaimana yang terjadi pada masyarakat dunia, terutama pada masyarakat perkotaan, di mana populasi penduduknya sangat besar, sehingga memaksa pemerintah untuk berupaya memenuhi kebutuhan akan perumahan di tengah berbagai kendala seperti keterbatasan lahan perumahan.

Pertumbuhan penduduk yang cukup pesat di Indonesia menyebabkan besarnya kebutuhan masyarakat akan suatu permukiman yang layak. Sebab sebagaimana yang telah kita ketahui bahwa tempat tinggal adalah suatu kebutuhan pokok bagi setiap manusia. Hal inilah yang menjadikan momentum

ekstra bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang mengandung klausula eksonerasi dalam perjanjian jual beli perumahan yang sifatnya merugikan konsumen perumahan, dalam hal ini pelaku usaha cerdik membaca kondisi psikologis konsumen yang kemampuan ekonominya rendah dan terdesak akan kebutuhan vital.

Dalam menjalankan bisnisnya seringkali pelaku usaha *real estate*. menerapkan perjanjian baku secara sepihak. Perjanjian baku adalah perjanjian yang menjadi tolak ukur yang dipakai sebagai patokan atau pedoman bagi setiap konsumen yang mengadakan hubungan hukum dengan pengusaha yang distandarisasikan atau dibakukan adalah model, rumusan, dan ukuran.

Ciri-ciri perjanjian baku adalah sebagai berikut :<sup>3</sup>

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif lebih kuat dari debitur;
2. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian tersebut;
3. Terdorong oleh kebutuhan, debitur terpaksa menerima perjanjian tersebut;
4. Bentuknya tertulis.

Ciri-ciri tersebut mencerminkan prinsip ekonomi dan kepastian hukum yang berlaku di Negara-negara yang bersangkutan. Prinsip ekonomi dan kepastian hukum dalam perjanjian baku dilihat dari kepentingan pengusaha bukan dari kepentingan konsumen. Dengan pembakuan syarat-syarat perjanjian, maka kepentingan ekonomi pengusaha lebih terjamin karena konsumen hanya menyetujui syarat-syarat yang ditawarkan oleh pengusaha.

---

<sup>3</sup> Abdul Kadir Muhammad ,2002, *Hukum Perjanjian*, Alumni Bandung, Bandung, hlm.6



Perjanjian baku itu sendiri biasanya dibuat secara tertulis oleh pelaku usaha *real estate* pada dokumen perjanjian yang isinya antara lain :

Format dengan substansinya yang dibuat sepihak tersebut kemudian penggandaannya dicetak dalam formulir yang dibakukan oleh pengembang tanpa memusyawarahkan terlebih dahulu dengan pembeli. Bagi pengembang hal tersebut akan mempermudah dan mempercepat proses penyelesaian transaksi dengan pembeli. Perjanjian baku semacam itu cenderung dikatakan substansi hukumnya hanya menuangkan dan menonjolkan hak-hak yang ada pada pihak yang kedudukan lebih kuat serta pihak lainnya terpaksa menerima<sup>4</sup> keadaan itu karena posisinya yang lemah. Hal ini penulis akan mencoba menguraikan bagaimana bentuk perjanjian baku yang dilakukan oleh pihak perbankan terhadap nasabah sebagaimana yang di tuangkan dalam perjanjian baku dengan nomor 71302325 antara Bank Tabungan Negara Syariah dengan Nasabah Andrizal sebagaimana yang dituangkan dalam perjanjian kredit pemilikan rumah.

Sehubungan dengan itulah berbagai peraturan perundang-undangan diadakan serta dalam perkembangannya yang terakhir sudah disahkan oleh pemerintah berupa Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dalam rangka memayungi pemberian perlindungan kepada konsumen pada umumnya baik terhadap pengguna produk barang maupun jasa. Namun demikian produk-produk hukum yang dicanangkan oleh pemerintah

---

<sup>4</sup> Hasanudin Rahman, 2000, *Legal Drafting*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 134

secara khusus mengatur perlindungan hak-hak pembeli terhadap transaksi pengikatan jual-beli perumahan dalam bentuk standar kontrak antara pengembang dengan pembeli rumah sampai saat ini belum ada.

Sebagaimana dapat dibaca pada alinea terakhir dari perjanjian umum tentang Undang-undang Perlindungan Konsumen ternyata pemerintah masih memberikan kesempatan lahirnya ketentuan-ketentuan yang akan datang untuk melindungi konsumen karena Undang-undang No. 8 Tahun 1999 merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen.

Walaupun sudah diberlakukan Undang-undang perlindungan konsumen namun di Indonesia perjanjian standar yang substansinya mencantumkan klausula eksonerasi kenyataannya sudah merambah sektor bisnis namun dari kajian akademik oleh pakar hukum memandangnya secara yuridis masih kontroversial eksistensinya.<sup>5</sup>

Dalam praktek jual-beli perumahan pada umumnya bentuk perjanjian standar yang oleh pengusaha *real estate* senantiasa dipandang sebagai model yang ideal, praktis dan sekaligus siap pakai sesuai dengan rumus efisiensi yang sangat didambakan diantara kalangan mereka.

Dari kajian hukum ternyata model klausula baku ini masih sering diperdebatkan di satu sisi dengan dalih kebebasan para pihak sesuai dengan asas kebebasan untuk membuat perjanjian sedangkan di sisi lain dengan dalih

---

<sup>5</sup> Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 119.

kebebasan yang dimiliki secara sepihak oleh pelaku usaha adalah melanggar hak konsumen. Walaupun pada dasarnya para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian namun konsep dasar keseimbangan antara pelaku pihak dalam membuat perjanjian merupakan konsep yang tidak dapat ditawar.

Bermunculan berbagai model kontrak baku dalam masyarakat sudah menjadi polemik tentang eksistensinya apalagi di dalam model kontrak baku tersebut didalamnya selalu mencantumkan syarat-syarat eksonerasi. Model perjanjian baku yang berklausula eksonerasi tersebut dibuat oleh salah satu pihak yang mempunyai kedudukan ekonomi kuat seperti pelaku usaha *real estate* yang berhadapan dengan kedudukan konsumen dalam posisi yang lemah. Salah satu permasalahan perumahan yang paling mendasar adalah perjanjian jual beli rumah yang dibuat dalam bentuk kontrak baku atau dikenal juga dengan istilah kontrak standard. Dikatakan bersifat baku karena perjanjian ini dibuat secara sepihak yakni oleh pelaku usaha dan mengandung ketentuan yang berlaku umum (massal), sehingga pihak lain (konsumen) hanya memiliki dua pilihan : menyetujui atau menolaknya. Dalam kontrak ini seringkali memuat klausula eksonerasi yang isinya adalah pengalihan pertanggung jawaban pelaku usaha sehingga merugikan pihak konsumen. Perjanjian baku digunakan dalam perjanjian kredit perumahan di atas dimana pihak pelaku usaha *real estate* telah menyiapkan terlebih dahulu klausula-klausula dalam perjanjian dan pihak konsumen hanya bisa menyetujuinya tanpa memiliki kesempatan untuk bernegosiasi mengubah klausula-klausula yang sudah dibuat oleh pihak pelaku usaha *real estate*. Perjanjian terjadi berlandaskan asas



kebebasan berkontrak diantara para pihak yang mempunyai kedudukan seimbang, azas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa : “segala perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, sedangkan dalam perjanjian baku, kebebasan berkontrak tersebut patut dipertanyakan karena dapat dikatakan bahwa dalam perjanjian baku tidak ada kesetaraan kedudukan yang seimbang antara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

Berdasarkan latar belakang ini maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut. Oleh karena itu judul yang penulis ambil adalah **“Perjanjian Baku Kredit Pemilikan Rumah Yang Dibuat Oleh Notaris Di Kota Pekanbaru ”**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang masalah sebagaimana dipaparkan diatas maka dirumuskan dua permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses perjanjian kredit pemilikan rumah yang dibuat oleh notaris di kota Pekanbaru ?
2. Bagaimana pelaksanaan tanggung jawab notaris dalam proses perjanjian baku kredit pemilikan rumah yang dibuat oleh notaris di kota Pekanbaru ?
3. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian baku yang dibuat oleh notaris di kota Pekanbaru terhadap pemilikan rumah ?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk bentuk proses perjanjian kredit pemilikan rumah yang dibuat oleh notaris di kota Pekanbaru.
2. Untuk dapat pelaksanaan tanggung jawab notaris dalam proses perjanjian baku kredit pemilikan rumah yang dibuat oleh notaris di kota Pekanbaru.
3. Untuk dapat mengetahui akibat hukum terhadap perjanjian baku yang dibuat oleh notaris di kota Pekanbaru terhadap pemilikan rumah.

### **D. Manfaat Penelitian**

Berangkat dari perumusan masalah yang telah dikemukakan diatas, ada beberapa manfaat yang ingin penulis peroleh. Adapun manfaat tersebut penulis kelompokkan menjadi 2 ( dua ) kelompok, yaitu :

1. Manfaat Teoritis.
  - a. Untuk memperkaya khazanah ilmu pengetahuan dan wawasan penulis baik di bidang hukum pada umumnya dan bidang hukum kenotaritan .
  - b. Untuk memberikan sumbangan bagi perkembangan hukum secara teoritis khususnya bagi hukum perjanjian kredit, yang berkaitan dengan perlindungan hukum konsumen.
2. Manfaat Praktis
  - a. Penulis mengharapkan agar dapat memberikan sumbangan pemikiran mengenai hukum Perikatan, berkaitan dengan kewenangan dan tanggung jawab pihak notais di Indonesia.
  - b. Hasil penelitian ini di harapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat umum dalam bidang hukum perbankan berkaitan dengan perlindungan

hukum konsumen berdasarkan Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

- c. Diharapkan bermanfaat bagi masyarakat dan kaum akademisi dalam pengetahuan pemahaman hukum perlindungan hukum konsumen berdasarkan Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Dalam penelitian ini yang akan dibahas adalah bagaimana pelaksanaan **“Perjanjian Baku Kredit Pemilikan Rumah Yang Dibuat Oleh Notaris Di Kota Pekanbaru”**. Sehingga penelitian ini merupakan satu – satunya dan karya asli dan pemikiran yang objektif dan jujur. Keseluruhan proses penulisan sampai pada hasilnya merupakan upaya mengkaji kebenaran ilmiah yang dapat dipertanggung jawabkan

#### **F. Kerangka Teoritis dan Konseptual**

##### **1. Kerangka Teoritis**

Landasan teoritis adalah upaya untuk mengidentifikasi teori hukum umum atau teori khusus, konsep-konsep hukum, asas-asas hukum, aturan hukum, norma - norma dan lain-lain yang akan dipakai sebagai landasan untuk membahas permasalahan penelitian. Dalam setiap penelitian harus disertai dengan pemikiran- pemikiran teoritis, oleh karena ada hubungan timbal baik yang erat antara teori dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data, analisa, serta konstruksi, data.

## 1. Teori Kepastian Hukum

Menurut Sudikno Mertokusumo<sup>6</sup> kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Berarti bahwa dengan adanya hukum setiap orang mengetahui yang mana dan seberapa haknya dan kewajibannya serta teori “kemanfaatan hukum”, yaitu terciptanya ketertiban dan ketentraman dalam kehidupan masyarakat, karena adanya hukum tertib (*rechtsorde*).

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.

Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk

yang berguna. Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum.<sup>7</sup>

Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberatif*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.<sup>8</sup>

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai<sup>9</sup> identitas, yaitu sebagai berikut :

---

<sup>7</sup> *Ibid*

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.158

<sup>9</sup> Dwika, “*Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*”, <http://hukum.kompasiana.com>. (02/04/2011), diakses pada 1 September 2019



- 1). Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*). Asas ini meninjau dari sudut yuridis.
- 2) Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*). Asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan
- 3) Asas kemanfaatan hukum (*zwechmatigheid* atau *doelmatigheid* ) atau *utility*.

Tujuan hukum yang mendekati realistik adalah kepastian hukum dan kemanfaatan hukum. Kaum positivisme lebih menekankan pada kepastian hukum, sedangkan kaum fungsionalis mengutamakan kemanfaatan hukum, dan sekiranya dapat dikemukakan bahwa “*summum ius, summa injuria, summa lex, summa crux*” yang artinya adalah hukum yang keras dapat melukai, kecuali keadilan yang dapat menolongnya, dengan demikian kendatipun keadilan bukan merupakan tujuan hukum satu-satunya akan tetapi tujuan hukum yang paling substantif adalah keadilan.<sup>10</sup>

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan

---

<sup>10</sup> Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hlm 59

adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>11</sup>

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk<sup>12</sup> kepastian.

## 2. Teori Pertanggungjawaban

Pertanggungjawaban seseorang ada seimbang dengan kerugian yang diakibatkan oleh perbuatannya yang bertentangan dengan hukum dari orang lain. Hal ini disebut tanggung jawab kualitatif, yaitu orang yang bertanggung jawab karena orang itu memiliki suatu kualitas tertentu.<sup>13</sup>

Kranenburg dan Vegtig mengemukakan bahwa mengenai persoalan pertanggungjawaban pejabat ada dua teori yang melandasi, yaitu Teori *Fautes*

---

<sup>11</sup> Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.23.

<sup>12</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, , hlm.82-83

<sup>13</sup> W. Sommermeijer, 2003, *Tanggung Jawab Hukum*, Pusat Studi Hukum Universitas Parahyangan, Bandung, hlm. 23

*Personalles* dan Teori *Fautes de Servuces* yang akan diuraikan sebagai berikut:

1). Teori *Fautes Personalles* yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Menurut teori ini, beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

2). Teori *Fautes de Servuces* yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.<sup>14</sup>

Dalam suatu negara hukum, setiap tindakan jabatan yang dilakukan oleh suatu perwakilan (*vertegenwoordiger*) yaitu pejabat (*ambtsdrager*) harus berdasarkan pada asas legalitas, artinya setiap tindakan jabatan harus berdasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Oleh karenanya, penggunaan wewenang untuk melakukan tindakan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan.<sup>15</sup>

Dalam hukum administrasi negara, tanggung jawab dapat dibagi menjadi tiga yaitu tanggung jawab administratif, tanggung jawab politis, dan

---

<sup>14</sup> Ridwan, HR, 2011, *Hukum Administrasi Negara*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, (selanjutnya disingkat Ridwan I), hlm. 365.

<sup>15</sup> Ridwan, 2009, *Hukum Administrasi Di Daerah*, FH UII Press. Yogyakarta, (selanjutnya disingkat Ridwan II), hlm. 114

tanggung jawab yuridis. Dalam tanggung jawab administratif, pemerintah memberikan sanksi kepada pejabat yang melakukan pelanggaran. Sanksi yang diberikan dalam pertanggungjawaban administratif merupakan sanksi administratif yang berupa teguran hingga pemecatan dari jabatan.

Pertanggungjawaban politik dalam realitasnya berkaitan dengan sistem politik atau lebih memusatkan pada tekanan demokrasi (*democratic pressure*). Pertanggungjawaban yuridis mengandung arti bahwa pejabat dan instansi pemerintah dalam menyelenggarakan kewenangannya yang merugikan kepentingan pihak lain harus mempertanggungjawabkan dan menerima tuntutan hukum atas tindakannya tersebut. Pertanggung jawaban hukum dapat dilakukan melalui Hukum Pidana dan Hukum Perdata.

Hans Kelsen mengemukakan dalam teorinya mengenai pertanggung jawaban bahwa: “Seseorang bertanggung jawab secara hukum terhadap suatu perbuatan tertentu atau karena ia memikul tanggung jawab hukum tersebut yang berarti ia bertanggung jawab apabila ia melakukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum.”<sup>16</sup> Hans Kelsen juga mengemukakan bahwa pertanggungjawaban sangat erat kaitannya dengan sanksi, selain itu ia juga menyatakan bahwa pertanggungjawaban dibagi menjadi: Pertanggung jawaban individu, pertanggung jawaban kolektif, pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawaban mutlak (*absolute*

---

<sup>16</sup>Hans Kelsen, 2013, *General Theory Of Law And State, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, terjemahan Somardi, BEE Media Indonesia, Jakarta, (selanjutnya disingkat Hans Kelsen I), hlm. 95.

*responsibility*).<sup>17</sup>

Dalam pertanggungjawaban individu, seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri, sedangkan pada pertanggungjawaban kolektif seorang individu bertanggung jawab terhadap suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain. Suatu sanksi dapat dikenakan kepada seorang individu yang melakukan suatu perbuatan hukum bersama-sama dengan individu lainnya tetapi ia berposisi dalam suatu hubungan hukum dengan pelaku delik. Menurut teori tradisional pertanggungjawaban dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggung jawaban mutlak (*absolute responsibility*). Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan yaitu seorang individu yang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya dengan sengaja dan diperkirakan memiliki tujuan untuk menimbulkan kerugian. Pertanggung jawaban mutlak artinya seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Dalam kamus hukum ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggung jawaban, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual dan potensi seperti kerugian, ancaman, kejahatan,

---

<sup>17</sup> Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Raisul Mutaqien, Nuansa & Nusamedia, Bandung, (selanjutnya disingkat Hans Kelsen II), hlm. 140



biaya, atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang - Undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggung jawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, ketrampilan, kemampuan, dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan. *Liability* menunjuk pada pertanggung jawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum. *Responsibility* berarti suatu kewajiban atau hal yang dapat dipertanggung jawabkan, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang- undang yang dilaksanakan. *Responsibility* menunjuk pada pertanggung jawaban politik.

Sedangkan menurut Munir Fuady pertanggung jawaban hukum dari pemerintah menyatakan bahwa pemerintah harus bertanggung jawab secara hukum kepada rakyatnya muncul dalam teori sebagai berikut :<sup>18</sup>

1. Teori hukum umum, yang menyatakan bahwa setiap orang, termasuk pemerintah, harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya, baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan (*strict liability*). Dari teori ini selanjutnya muncul tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab pidana, perdata, dan administrasi negara. Tanggung jawab hukum dari pemerintah seperti ini dilakukan di depan badan pengadilan.
2. Teori demokrasi, yang menyatakan bahwa setiap yang memerintah harus mempertanggungjawabkan tindakannya kepada yang diperintah, karena

<sup>18</sup> Munir Fuady, 2002, *Pengantar Hukum Bisnis Menata Bisnis Modern di Era Global*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 45

kekuasaan yang memerintah tersebut berasal dari yang diperintahnya (rakyat). Dari teori ini muncul tanggung jawab yang dari para penyelenggara negara, termasuk tanggung jawab yang berakibat kepada “pemakzulan” (*impeachment*). Tanggung jawab pemerintah secara politis ini dilakukan di depan parlemen dengan atau tanpa keikutsertaan badan- badan lain.

Beberapa prinsip-prinsip yang terkait dengan tanggung jawab yang sering diterapkan dalam upaya perlindungan hukum:

1). Prinsip Tanggung jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *based on fault*) adalah prinsip yang umum dianut. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika terdapat unsur kesalahan yang dilakukan. Berdasarkan prinsip ini konsumen diberikan tanggung jawab untuk membuktikan adanya unsur kesalahan pelaku usaha yang tentunya berdampak memberatkan konsumen.

2). Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian diletakkan pada tergugat (pelaku usaha).

3). Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung jawab

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip sebelumnya, dimana pihak yang dibebankan untuk membuktikan kesalahan itu terdapat pada konsumen.

Konsumen dianggap selalu bertanggung jawab, sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah.

#### 4). Prinsip Tanggung jawab Mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, tetapi masih terdapat suatu pengecualian yang memungkinkan dibebaskannya dari tanggung jawab, yaitu keadaan *force majeure*. Prinsip tanggung jawab mutlak ini secara umum dipergunakan untuk menjerat pelaku usaha, khususnya pelaku usaha yang memasarkan produk dan merugikan konsumen. Dalam perlindungan konsumen penerapan prinsip tanggungjawab mutlak ini dikenal dengan *product liability*.

#### 5). Prinsip Tanggungjawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan ini (*limitation ability principle*) sangat disenangi pelaku usaha, karena pelaku usaha dapat membatasi secara maksimal tanggung jawabnya.

#### 6). *Product Liability, Professional Liability*

Tanggung jawab produk (*product liability*) merupakan tanggung jawab produsen untuk produk yang dibawanya kedalam peredaran yang menimbulkan atau menyebabkan kerugian karena cacat yang melekat pada produk tersebut. Melalui prinsip ini, dasar gugatan untuk tanggung jawab produk dapat dilakukan atas landasan adanya:

- 1). pelanggaran jaminan;

- 2). kelalaian; dan
- 3). tanggung jawab mutlak.

Teori tanggung jawab memberikan pengertian bahwa setiap orang harus bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya. Dalam penulisan tesis ini menekankan pada pembahasan mengenai pertanggung jawaban pejabat lelang berkaitan dengan kerugian pembeli lelang eksekusi hak tanggungan yang dibatalkan oleh pengadilan

### 3. Teori Perlindungan Hukum

Teori yang digunakan dalam kasus ini adalah teori perlindungan hukum oleh Philipus M. Hadjon, dalam kepustakaan hukum berbahasa Belanda dikenal dengan sebutan “*rechtbescherming van de burgers.*” Pendapat ini menunjukkan kata perlindungan hukum merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yakni “*rechtbescherming.*”<sup>19</sup> Philipus M Hadjon membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu:

- 1). Perlindungan hukum represif artinya ketentuan hukum dapat dihadirkan sebagai upaya pencegahan terhadap tindakan pelanggaran hukum. Upaya ini diimplementasikan dengan membentuk aturan hukum yang bersifat normatif.
- 2). Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Perlindungan hukum yang

---

<sup>19</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, hlm. 1

represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.

Menurut Soerjono Soekanto fungsi hukum adalah untuk mengatur hubungan antara negara atau masyarakat dengan warganya, dan hubungan antara sesama warga masyarakat tersebut, agar kehidupan dalam masyarakat berjalan dengan tertib dan lancar. Hal ini mengakibatkan bahwa tugas hukum untuk mencapai kepastian hukum (demi adanya ketertiban) dan keadilan dalam masyarakat. Kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan umum atau kaidah umum yang berlaku umum. Agar tercipta suasana aman dan tentram dalam masyarakat, maka kaidah dimaksud harus ditegakkan serta dilaksanakan dengan tegas.<sup>20</sup>

Hukum pada hakikatnya adalah sesuatu yang abstrak, tetapi dalam manifestasinya bisa berwujud konkrit. Suatu ketentuan hukum baru dapat dinilai baik jika akibat-akibat yang dihasilkan dari penerapannya adalah kebaikan, kebahagiaan yang sebesar-besarnya dan berkurangnya penderitaan.<sup>21</sup>

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtsgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*). Menurut Satjipto Raharjo, "Hukum melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut."

---

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto, 1999, *Penegakan Hukum*,

Binacipta, Bandung. hlm. 15

<sup>21</sup> Lili Rasjidi dan I. B. Wyasa Putra, 2003,

*Hukum Sebagai Suatu Sistem Remaja*

<sup>22</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm. 85



Pengalokasian kekuasaan ini dilakukan secara terukur, dalam arti, ditentukan keluasan dan kedalamannya. Kekuasaan yang demikian itulah yang disebut hak. Tetapi tidak di setiap kekuasaan dalam masyarakat bisa disebut sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang menjadi alasan melekatnya hak itu pada seseorang.<sup>23</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya

<sup>24</sup> sebagai manusia . Ada pula menurut Muchsin, perlindungan hukum

merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar <sup>25</sup> sesama manusia

Pada dasarnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek yang dilindungi oleh hukum yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Hak dan kewajiban di dalam hubungan hukum tersebut harus mendapatkan perlindungan oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakannya. Hal ini menunjukkan bahwa arti dari perlindungan hukum itu sendiri adalah pemberian kepastian atau jaminan bahwa seseorang yang melakukan hak dan kewajiban

---

<sup>23</sup> Satjipto Rahardjo, 2012, *Ilmu hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 53

<sup>24</sup> *Ibid*, hlm 60

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 70

telah dilindungi oleh hukum.

Adanya hubungan hukum yang terjadi antara pembeli lelang, debitur dan kreditur menciptakan adanya perlindungan hukum, dalam hal ini perlindungan hukum dapat diartikan bahwa hubungan antara kreditur dan debitur tidaklah mengurangi perlindungan hukum yang seharusnya diterima oleh pembeli lelang tersebut.

#### 4. Teori Kesepakatan

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan kesepakatan maka perlu dilihat apa itu perjanjian, dapat dilihat pasal 1313 KUHPerdara. Menurut ketentuan pasal ini, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Sebab Kesepakatan atau kata sepakat merupakan bentuk atau merupakan unsur dari suatu perjanjian (*Overeenkomst*) yang bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kesepakatan atau tercapainya suatu kehendak.

Kata sepakat sendiri bertujuan untuk menciptakan suatu keadaan dimana pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian mencapai suatu kehendak.

Menurut Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian, adalah :<sup>26</sup>

“suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.”

Menurut Riduan Syahrani bahwa :<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 16

“Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya mengandung bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persetujuan kemauan atau menyetujui kehendak masing-masing yang dilakukan para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan”.

Jadi yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Tentang kapan terjadinya persesuaian pernyataan, ada empat teori, yakni :

1. Teori Pernyataan (*uitingsheorie*), kesepakatan (*toesteming*) terjadi pada saat pihak yang menerima penawaran itu menyatakan bahwa ia menerima penawaran itu.
2. Teori Pengiriman (*verzendingtheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menerima penawaran mengirimkan telegram.
3. Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), kesepakatan terjadi apabila pihak yang menawarkan itu mengetahui adanya *acceptatie*, tetapi penerimaan itu belum diterimanya (tidak diketahui secara langsung).
4. Teori Penerimaan (*ontvangstheorie*), kesepakatan terjadi saat pihak yang menawarkan menerima langsung jawaban dari pihak lawan.

Asas *Consensualitas* mempunyai pengertian yaitu pada dasarnya perjanjian terjadi sejak detik tercapainya kesepakatan, dimana perjanjian tersebut harus memenuhi persyaratan yang ada, yaitu yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

---

<sup>27</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2000. hlm. 214

Perjanjian seharusnya adanya kata sepakat secara suka rela dari pihak untuk sahnya suatu perjanjian, sesuai dengan ketentuan Pasal 1321 KUHPerdara yang mengatakan bahwa : Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan.

Dengan demikian jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat-syarat subyektif, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan jika suatu perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak tidak memenuhi syarat objektif, maka perjanjian itu adalah batal demi hukum.

## 2. Kerangka Konseptual

Selain didukung dengan kerangka teoritis, penulisan ini juga di dukung oleh kerangka konseptual yang merumuskan defenisi – defenisi tertentu yang berhubungan dengan judul yang diangkat, yang dijabarkan sebagai berikut :

- 1) Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.<sup>28</sup>
- 2) Akta Notaris yang selanjutnya disebut akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-undang ini.<sup>29</sup>
- 3) Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

<sup>29</sup> Pasal 1 ayat (2), *Ibid.*

<sup>30</sup> Pasal 1 ayat 1 Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1998, tentang Perlindungan Konsumen

- 4) Kredit Pemilikan Rumah adalah kredit yang digunakan untuk membeli rumah atau untuk kebutuhan konsumtif lainnya dengan jaminan / agunan berupa rumah.
- 5) Perjanjian Baku adalah perjanjian yang bentuk dan jenisnya telah ditetapkan oleh pihak yang lebih kuat kedudukannya itu.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Metode Pendekatan Masalah**

Metode pendekatan yang dilakukan adalah metode pendekatan Yuridis empiris. Pendekatan Yuridis Empiris adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis sejauh mana suatu peraturan perundangan hukum berlaku efektif sehingga lingkup penelitian adalah inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan, di sini peneliti tidak hanya mengungkapkan segi negatif dari suatu permasalahan namun juga segi positif sehingga dapat diberikan suatu solusi.

Dalam pendekatan ini sebenarnya bagaimana menemukan *law in action* dari suatu peraturan sehingga perilaku yang nyata dapat di observasi sebagai akibat diberlakukannya hukum positif dan merupakan bukti apakah telah berperilaku sesuai atau tidak dengan ketentuan hukum normatif (kodifikasi atau Undang-Undang).<sup>31</sup> Oleh karena itu selain menggunakan pendekatan

yuridis dilakukan pula pendekatan empiris yang berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian lapangan melalui metode wawancara,

---

<sup>31</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum dan Penelitian Hukum* ( PT Citra Aditya, Bandung, 2004), hlm 132



sehingga diperoleh keterangan yang lebih mendalam tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong yang berkenaan dengan pelaksanaan dari suatu peraturan. Dalam pendekatan yuridis penelitian ini berbasis pada analisa data primer yang diperoleh dari penelitian dengan metode wawancara. Khususnya pada notaris dan para pihak yang terkait dalam pembuatan Akta Pengakuan Hutang.

## **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analistis. Penelitian deskriptif analistis menggambarkan suatu perundang-undangan yang berlaku yang kemudian mengkaitkan dengan teori hukum serta praktik pelaksanaan hukum positif yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas.

Penelitian hukum diskriptif bersifat pemaparan yang bertujuan untuk memperoleh gambaran tentang keadaan hukum ataupun perilaku nyata yang berlaku ditempat tertentu dan pada saat tertentu untuk kemudian dilakukan analisa atas keadaan tersebut, dalam hal ini adalah notaris maupun pihak terkait yang pernah membuat akta pengakuan hutang secara pribadi.

## **3. Jenis dan Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini :

### **1). Data Primer / Data Lapangan**

Data Primer adalah data yang dikumpulkan langsung dari hasil penelitian di lapangan yang diperoleh langsung pada pihak bank dan yang dilakukan dengan wawancara/*interview*. Teknik wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi terstruktur maksudnya pertanyaan telah disusun dan

disiapkan sebelumnya. Tetapi tidak tertutup kemungkinan untuk menanyakan suatu hal yang ada kaitannya dengan pertanyaan yang sedang ditanyakan dengan pertanyaan selanjutnya. Wawancara ini dilakukan dengan pihak – pihak yang terkait dalam masalah.

## 2). Data Sekunder

Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri atas :

- a. **Bahan Hukum Primer**, yaitu bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat yang mencakup perundang – undangan yang berlaku yang ada kaitannya dengan permasalahan di atas.

Adapun peraturan yang dipergunakan adalah :

- a). Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- b). Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).
- c). Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen.
- d). Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan
- e). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- f). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. tentang Jabatan Notaris

b. **Bahan Hukum Sekunder**, bahan hukum memberikan penjelasan mengenai hal bahan hukum Primer yang terkait dengan penelitian yang dilakukan, diantaranya :

1. Buku – buku yang berkaitan.
2. Makalah – makalah dan hasil penelitian lainnya.
3. Teori – teori hukum dan pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. **Bahan Hukum Tertier**, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti berasal dari Kamus Hukum dan Eksiklopedia yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan.

#### 4. Tehnik Pengumpulan Data

Populasi adalah seluruh objek atau individu atau seluruh kejadian yang akan diteliti. Populasi dalam penulisan ini adalah para pihak debitur pada bank yang terkait dalam penulisan ini sehingga data diperoleh dapat akurat.

Penarikan sample merupakan proses dalam memilih suatu bagian populasi dan populasi yang ditunjuk adalah subjek yang ditunjuk sesuai dengan penelitian. Untuk menentukan sample yang representative diperlukan teknik sampling. Teknik yang digunakan adalah teknik purpose sampling. Yang dimaksud dengan purposive bahwa pengambilan sample tersebut disesuaikan dengan tujuan penelitian. Penelitian tentang akta pengakuan hutang mengambil sampel pada notaris yang pernah membuat akta pengakuan

hutang pribadi maupun terhadap para pihak terkait dalam akta tersebut.

## **5. Teknik Analisis Data**

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari beberapa notaris nara sumber baik secara wawancara maupun daftar pertanyaan akan dianalisis secara kualitatif berdasarkan bahan hukum sekunder yang diperoleh dari data kepustakaan. Selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan. Metode penarikan yang dilakukan adalah induktif. Data yang telah penulis kumpulkan baik data primer dan maupun data sekunder akan dianalisis dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.

## **H. Sistematika Penulisan**

Agar penulisan tesis ini lebih terarah dan teratur, maka akan dibagi dalam 4 bab yakni :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan berisikan uraian – uraian tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, metode penelitian, sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini disampaikan tentang tinjauan hukum tentang notaris yang uraiannya meliputi pengertian notaris, wewenang notaris, kewajiban notaris, tugas dan tanggung jawab notaris, dan larangan dan pengecualian bagi notaris. Selanjutnya uraian tentang tinjauan hukum tentang akta, yang uraiannya meliputi : akta autentik, akta di

bawah tangan, fungsi akta, dan kekuatan hukum akta notaris dan akta di bawah tangan.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Pada bab ini akan membahas tentang uraian permasalahan yang akan diteliti mengenai pelaksanaan Peranan notaris dalam memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen kredit pemilikan rumah melalui perjanjian baku berdasarkan undang – undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen

### **BAB IV PENUTUP**

Merupakan bab penutup dari tesis yang mana berisikan tentang kesimpulan yang ditarik mulai dari bab I sampai dengan bab III. Pada bab ini juga berisikan tentang saran sebagai sumbangan pemikiran guna melengkapi tujuan penulisan tesis ini.







