

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum.¹ Sebagai Negara hukum, maka semua kekuasaan dan roda pemerintahan berada di bawah hukum yang berlaku. Selain itu, hukum juga mengatur semua masyarakatnya tanpa terkecuali. Hukum sebagai alat untuk menjaga kepentingan masyarakat. Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan Hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.² Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat.

Indonesia sebagai Negara hukum memiliki fungsi untuk melindungi secara *konstitusional* terhadap Hak Asasi Manusia dengan jaminan hukum bagi tuntutan penegakannya melalui proses yang adil. Selain itu, fungsi Negara hukum juga memberikan kepastian hukum bagi masyarakatnya

¹ Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung: Alumni, hlm. 43.

² Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 29.

sebagai bentuk perlindungan Negara terhadap masyarakatnya. Untuk itu, adanya perlindungan dan penghormatan kepada Hak Asasi Manusia sangat penting dalam konsep Negara hukum.

Tuntutan terhadap perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya tercermin dalam lalu lintas hukum pembuktian. Salah satu contohnya adalah dalam melakukan perbuatan hukum perikatan yaitu perjanjian. Masyarakat dalam melakukan perjanjian merupakan salah satu alat untuk memperoleh kepastian hukum apabila dikemudian hari terdapat wanprestasi maka dengan adanya perjanjian dapat menjadi pembuktian.

Perjanjian di atas tercermin dalam proses jual beli. Menurut definisi dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Perdata (selanjutnya ditulis KUH Perdata) adalah:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian di atas, dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:³

- a. Terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut.
- b. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak atas mendapatkan/menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.

³ H.R Daeng Naja, 2006, *Contract Drafting*, Edisi Revisi, Cet. 2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 34

- c. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitu pun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- d. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati. Apabila telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli maka secara yuridis telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616.”

Ketiga Pasal di atas, yang terkandung dalam Pasal 1459 KUH Perdata yaitu Pasal 612, 613, dan 616 mengatur peralihan barang bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud. Namun, berbeda halnya dengan hak milik yang merupakan benda tidak bergerak sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya ditulis UUPA) berbunyi:

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6”

Pasal 6 dalam UUPA disebutkan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial” maksudnya adalah meskipun tanah tersebut merupakan tanah hak milik yang dimiliki oleh warga Negara Indonesia,

namun ketika terdapat kepentingan sosial harus merelakan untuk kepentingan umum yang lebih luas.

Tanah hak milik di dalam UUPA yang hak kepemilikannya bersifat turun temurun serta memiliki status kepemilikan yang sangat kuat atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah adalah seluruh rakyat Indonesia sebagai subyek hak bangsa. Subyek hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang, dan generasi-generasi yang akan datang. Karena tanah merupakan benda yang mutlak dalam kehidupan manusia, di samping memiliki nilai yang ekonomis tanah juga sebagai satu kesatuan dengan manusia yang tidak dapat dipisahkan. Untuk itu, status kepemilikannya dapat beralih berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dijelaskan:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”

Di dalam Pasal di atas dijelaskan bahwa tanah dapat dialihkan, namun di dalam peralihannya tidak serta merta dialihkan seperti jual beli barang yang lainnya. Meskipun sudah ada akad di dalam jual beli tanah status kepemilikannya tidak dapat berpindah begitu saja. Mengingat tanah merupakan benda yang bersifat ekonomis, maka tidak sedikit menimbulkan masalah-masalah terutama di dalam peralihannya. Tanah di dalam peralihannya dikategorikan sebagai hukum privat, karena di dalam peralihannya cukup disepakati oleh pihak pertama sebagai penjual dengan

pihak kedua sebagai pembeli. Disisi lain, di dalam peralihannya juga memiliki unsur publik, yaitu harus melakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dimana tanah tersebut berdiri. Tujuan pendaftaran tersebut adalah untuk mengalihkan status kepemilikan tanah tersebut dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT, misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB).

PPJB adalah sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata secara umum terbagi menjadi dua macam bentuknya, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan, dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktian. Di dalam KUH Perdata Pasal 1871 dijelaskan bahwa akta dalam hierarki pembuktian mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna. Untuk itu, di dalam peralihannya perlu adanya perikatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang disebut dengan PPJB dan dibuat serta disahkan oleh Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Notaris merupakan pejabat Negara yang memiliki kewenangan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UUJN) menyebutkan bahwa:

“Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini”.⁴

Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat, banyak sektor kehidupan transaksi bisnis dari masyarakat yang memerlukan peran serta dari Notaris, bahkan beberapa ketentuan yang mengharuskan dibuat dengan Akta Notaris yang artinya jika tidak dibuat dengan Akta Notaris maka transaksi atau kegiatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Salah satu akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah PPJB. Perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Perjanjian jual beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum dibuat akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), secara umum isi dari perjanjian jual beli ini adalah kesepakatan penjual kepada pembeli dengan disertai tanda jadi atau uang muka pembayaran tanah tersebut atau bisa juga memuat perjanjian yang pembayarannya sudah lunas. Pilihan cara pembayaran jual

⁴ Hadi Setia Tunggal, 2006, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta: Harvarindo, hlm. 37

beli tanah pada hakekatnya menggunakan beberapa macam cara. Contohnya pembayarannya dengan langsung lunas atau dapat dilakukan dengan cara dicicil/ secara bertahap. Pembayaran secara bertahap ini biasanya dilakukan karena beberapa hal, contohnya tanah masih dalam proses konversi/pensertifikatan, tanah masih dalam proses pengeringan, pemecahan ataupun masih dalam proses turun waris. Untuk itu, tidak jarang Notaris memberikan perlindungan kepada para pihak salah satunya dengan memberikan surat kuasa untuk menjual kepada pembeli sebagai bentuk perlindungan kepada pembeli. Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di hadapan Notaris. Kuasa untuk menjual ini sebagai bentuk perlindungan kepada para pihak khususnya pembeli ketika akad jual beli dan pembayarannya sudah dilaksanakan.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **AKIBAT HUKUM DALAM PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI (PPJB) DAN KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS DI KOTA SEMARANG.**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan maka permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apa akibat hukum dalam Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual oleh Notaris di Kota Semarang?

2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual oleh Notaris di Kota Semarang?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dengan dilakukannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum dalam Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual oleh Notaris di Kota Semarang.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual oleh Notaris di Kota Semarang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dilihat dari manfaat secara teoritis maupun manfaat secara praktis, yaitu:

1. Manfaat Teoritis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Sumber ilmu pengetahuan tambahan bagi para peneliti di bidang kenotarian, baik itu berasal dari program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun dari program studi lainnya yang berminat untuk melakukan penelitian khususnya yang berkaitan dengan Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris Di Kota Semarang.

- b. Sumber referensi tambahan baik untuk perpustakaan kampus Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang maupun perpustakaan umum dalam menambah wawasan berkaitan dengan Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris Di Kota Semarang..
2. Manfaat Praktis, diharapkan dapat digunakan sebagai :
 - a. Bahan referensi bagi calon Notaris, agar lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris Di Kota Semarang..
 - b. Bahan informasi atau pengetahuan tambahan bagi peneliti sendiri maupun peneliti lainnya yang memiliki kecenderungan untuk melakukan penelitian di bidang notaris, khususnya mengenai Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris Di Kota Semarang..

E. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teori

1. Kerangka Konseptual

Kerangka Konseptual adalah Kerangka yang menggambarkan hubungan antara Konsep-konsep khusus yang merupakan kumpulan dari arti-arti yang berkaitan dengan istilah – istilah yang ingin atau akan

diteliti.⁵ Adapun Istilah yang digunakan dalam penulisan usulan penelitian ini adalah

- a. Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum.
- b. PPJB adalah perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya
- c. Notaris adalah pejabat Umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosee, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-undang.

2. Kerangka Teori

Dalam mengkaji rumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka diperlukan adanya beberapa teori dari pendapat para ahli yang dijadikan konsep untuk landasan dalam berpikir. Teori pada hakekatnya merupakan hubungan antara dua atau lebih, atau pengaturan fakta menurut cara-cara tertentu. Sementara itu, fakta merupakan sesuatu yang dapat

⁵ Soerjono Soekanto .*Op,Cit.* hlm. 22.

diamati dan pada umumnya dapat diuji secara empiris.⁶ Oleh sebab itu dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan hubungan antara dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya.⁷

Dalam menganalisa rumusan masalah yang telah dipaparkan di atas, maka penyusun menggunakan beberapa teori yang terkait, yakni teori Perikatan, teori Perlindungan Hukum, dan teori kepastian hukum. Dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Teori Perikatan

Kata perikatan diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi “Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

Di dalam Pasal tersebut tidak memberikan definisi mengenai perikatan secara jelas. Namun, secara garis besar menerangkan menerangkan bahwa perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjukkan pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, di mana hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hukum tersebut.⁸ Seusai yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi:

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

⁶ Ashofa Burhan, 2004, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta, hlm. 19.

⁷ Soerjono Soekanto, 2001, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 30

⁸ Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 1.

Oleh karenanya perikatan tersebut mengakibatkan suatu persetujuan antara pihak yang satu dengan yang lainnya.

Pengertian persetujuan adalah suatu perbuatan, berdasarkan kata sepakat antara dua atau lebih pihak untuk mengadakan akibat-akibat hukum yang diperkenankan atau dengan kata lain suatu persetujuan adalah suatu perjanjian yang mengakibatkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban.⁹

Pasal 1233 KUH Perdata memang tidak memberikan definisi secara rinci mengenai pengertian perikatan tersebut, namun berdasarkan sedikit uraian di atas dapat diambil kesimpulan bahwa perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengakibatkan hak dan kewajiban bagi pihak yang mengikatkannya. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1233 KUH Perdata, yaitu bahwa hubungan hukum dalam perikatan dapat lahir karena kehendak para pihak, sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, dan sebagai akibat perintah perundang-undangan,¹⁰ dengan demikian berarti hubungan hukum ini dapat lahir sebagai perbuatan hukum, yang disengaja atau tidak, serta dari suatu peristiwa hukum, atau bahkan dari suatu keadaan hukum.

Subekti memberikan definisi dari Perikatan sebagai suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak

⁹ Mashudi, Mohammad Chidir Ali, 1995, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian Pengertian Elementer*, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm. 56.

¹⁰ Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, 2004, *Perikatan pada Umumnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 17.

yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut.

Seperti yang sudah diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata, lahirnya perikatan ada 2 (dua) yaitu perikatan yang lahir karena kontrak dan perikatan yang lahir karena undang-undang dengan penjelasan sebagai berikut.

a. Perikatan yang lahir karena undang-undang.

Dalam Pasal 1352 KUH Perdata telah dijelaskan bahwa:

“Perikatan yang lahir karena undang-undang, timbul dan undang-undang sebagai undang-undang atau dan undang-undang sebagai akibat perbuatan orang.”

Kitab Undang-undang Hukum Perdata membagi perikatan yang lahir dari undang-undang ini menjadi perikatan yang lahir karena undang-undang saja, dan perikatan yang lahir karena undang-undang yang disertai dengan perbuatan manusia. Untuk perikatan yang lahir dari undang-undang disertai dengan perbuatan manusia, terbagi atas perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang dan perbuatan yang diperbolehkan oleh undang-undang.

b. Perikatan yang lahir karena perjanjian

Perikatan yang lahir dari perjanjian diatur dalam Pasal 1313

KUH Perdata, yaitu:

“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang yang lain atau lebih”.

Tindakan atau perbuatan yang menciptakan perjanjian berisi pernyataan kehendak antara para pihak, akan tetapi meskipun Pasal 1313 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian adalah tindakan atau perbuatan, tindakan yang dimaksud dalam hal ini adalah tindakan atau perbuatan hukum, sebab tidak semua tindakan atau perbuatan mempunyai akibat hukum.

Menurut Salim HS mengungkapkan pendapat terkait dengan perjanjian, didalam bukunya menyebutkan beberapa perjanjian atau kontrak yang meliputi:

a. Perjanjian menurut sumber hukumnya

Perjanjian berdasarkan sumber hukumnya merupakan penggolongan kontrak yang didasarkan pada tempat kontrak itu ditemukan. Contoh dari perjanjian ini adalah perjanjian yang bersumber dari hukum keluarga yaitu hukum perkawinan dan perjanjian yang bersumber dari kebendaan, yaitu yang berhubungan dengan peralihan hukum benda, misalnya peralihan hak milik.

b. Perjanjian menurut namanya

Penggolongan ini didasarkan pada nama perjanjian yang tercantum di dalam Pasal 1319 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa terdapat 2 macam perjanjian menurut namanya, yaitu kontrak nominaat (bernama) dan kontrak innominaat (tidak bernama). Kontrak nominnat adalah kontrak yang dikenal dalam

KUH Perdata. Yang termasuk dalam kontrak nominaat adalah jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam pakai, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perdamaian. Sedangkan kontrak innominaat adalah kontrak yang timbul, tumbuh dan berkembang dalam masyarakat. Jenis kontrak ini belum dikenal dalam KUH Perdata. Yang termasuk dalam kontrak innominat adalah leasing, beli sewa, franchise, *joint venture*, kontrak karya, keagenan, *production sharing*, dan lain- lain.

c. Perjanjian menurut bentuknya

Sebagaimana yang diatur dalam KUH Perdata maka perjanjian menurut bentuknya dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian secara lisan dan tertulis. Perjanjian secara lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak cukup dengan lisan atau kesepakatan para pihak (Pasal 1320 KUH Perdata), sedangkan perjanjian tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata. Nyata dalam artian bahwa perjanjian tersebut berwujud karena terdapat hitam di atas putih.

d. Perjanjian timbal balik

Perjanjian penggolongan ini dapat dilihat dari hak dan kewajiban para pihak. Perjanjian timbal balik merupakan perjanjian yang dilakukan para pihak menimbulkan hak dan

kewajiban-kewajiban pokok seperti pada jual beli dan sewa menyewa.

e. Perjanjian cuma-cuma

Penggolongan ini didasarkan pada keuntungan salah satu pihak dan adanya prestasi dari pihak lainnya. Perjanjian cuma-cuma merupakan perjanjian, yang menurut hukum hanyalah menimbulkan keuntungan bagi salah satu pihak. Contohnya, hadiah dan pinjam pakai.

f. Perjanjian berdasarkan sifatnya

Penggolongan ini didasarkan pada hak kebendaan dan kewajiban yang ditimbulkan dari adanya perjanjian tersebut. Perjanjian menurut sifatnya dibagi menjadi dua macam, yaitu perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir. Perjanjian kebendaan adalah suatu perjanjian yang ditimbulkan hak kebendaan, diubah atau dilenyapkan, hal demikian untuk memenuhi perikatan. Contoh perjanjian ini adalah perjanjian pembebanan jaminan dan penyerahan hak milik. Sedangkan perjanjian obligatoir merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban dari para pihak.

g. Perjanjian dari aspek larangannya

Perjanjian ini berdasarkan larangannya merupakan penggolongan perjanjian dari aspek tidak diperkenankannya para pihak untuk membuat perjanjian yang bertentang dengan

undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ini disebabkan perjanjian itu mengandung praktik monopoli dan atau persaingan usaha tidak sehat.

Berdasarkan pendapat Halim H.S yang menggolongkan perjanjian di atas, maka jenis atau penggolongan yang paling asasi adalah perjanjian berdasarkan namanya, yaitu *nominaat* dan *innominaat*. Dari kedua perjanjian ini maka lahirlah perjanjian-perjanjian jenis lainnya, seperti segi bentuknya, sumbernya, maupun dari aspek hak dan kewajiban. Misalnya, perjanjian jual beli maka lahirlah perjanjian konsensual, obligator dan lain-lain.

b. Teori perlindungan hukum

Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah.¹¹ Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah.¹²

¹¹ W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 600.

¹² Sudikno Mertokusumo, 1991, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 38.

Jadi, perlindungan hukum adalah suatu perbuatan untuk melindungi subjek hukum dengan peraturan-peraturan yang berlaku dan dipaksakan dengan suatu sanksi.

Menurut Fitzgerald dalam buku yang ditulis oleh Satijipto Raharjo mengungkapkan bahwa “Teori perlindungan hukum Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatai berbagai kepentingan di lain pihak.”¹³ Perlindungan hukum merupakan kebutuhan dalam lalu lintas hukum masyarakat, karena lalu lintas tersebut terdapat kepentingan dalam hubungan hukum masyarakat yang disebut dengan kepentingan hukum.

Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.¹⁴ Perlindungan hukum dalam masyarakat berjalan seiring dengan permasalahan yang muncul. Selain itu, perlindungan hukum muncul dan lahir dari instrumen hukum bertujuan untuk mengatur masyarakat dan tidak semata-mata dibuat begitu saja. Perlindungan hukum tersebut pada dasarnya dibuat dan digali dari perilaku masyarakat

¹³ Satijipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 53.

¹⁴ *Ibid*, hlm 69

berdasarkan kesepakatan antara masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat.

Mengingat ideologi Negara Indonesia adalah Pancasila, oleh sebab itu Perlindungan hukum di dalam negara yang berdasarkan Pancasila, maka asas yang penting ialah asas kerukunan berdasarkan kekeluargaan.¹⁵ Untuk itu, setiap muncul wanprestasi dalam suatu perbuatan hukum antara pihak, maka akan diselesaikan terlebih dahulu dengan cara kekeluargaan dan musyawarah.

Tercermin dalam perjanjian jual beli tanah hak milik yang merupakan hukum privat, namun disisi lain tanah merupakan barang yang bernilai ekonomis maka tidak jarang terdapat masalah ataupun wanprestasi. Untuk mencegah hal tersebut peran notaris sangat penting. Notaris merupakan pejabat negara yang memiliki tugas untuk memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan tindakan hukum. Untuk itu, Notaris memiliki kewenangan berdasarkan undang-undang untuk memberikan perlindungan hukum para pihak yang melakukan tindakan hukum dan menghindari adanya wanprestasi.

c. Teori kepastian hukum

Kepastian disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dengan hukum. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari

¹⁵ Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, hlm. 84.

hukum, dengan kata lain hukum ada untuk menjamin kepastian dalam bermasyarakat.

Keteraturan masyarakat tidak lepas dari kepastian hukum, karena keteraturan merupakan wujud hasil dari kepastian itu sendiri. Keteraturan menyebabkan orang hidup dalam masyarakat dapat hidup di dalam kepastian sehingga dapat melakukan kegiatan-kegiatan yang diperlukan dalam bermasyarakat.

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum lebih menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, artinya suatu pelanggaran yang disebabkan oleh perbuatan hanya dapat dikatakan melanggar jika berlaku aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan, meskipun ditinjau secara formal tidak ada aturan tertulis/peraturan perundang-undangan yang melarangnya.¹⁶

Dalam konteks perjanjian para pihak yang melakukan tindakan hukum, akan diawali dan muncul adanya itikad baik dalam melakukannya. Dengan kata lain kepastian hukum tersebut muncul dengan adanya kesadaran masyarakat yang telah mencapai kesepakatan untuk melakukan perjanjian dengan didasari itikad baik.

¹⁶ Mahfud M.D.,2007, ” Keadilan Hukum Tabrak Keadilan,”dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 91.

Itikad baik sendiri sudah dijelaskan dalam KUH Perdata Pasal 1338 KUH Perdata yang berbunyi “Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Di dalam Pasal tersebut dijelaskan bahwa suatu persetujuan atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, namun tidak ada yang mengatur secara eksplisit maksud itikad baik tersebut sehingga tidak ada ukuran itikad baik tersebut dilakukan. Menurut James Gordley, sebagaimana yang dikutip oleh Ridwan Khairandy mengungkapkan “memang dalam kenyataannya sangat sulit untuk mendefinisikan itikad baik.”¹⁷ Menurut Wirjono Prodjodikoro dan Soebekti, itikad baik (*te goeder trouw*) yang sering diterjemahkan sebagai kejujuran, dibedakan menjadi dua macam, yaitu; (1) itikad baik pada waktu akan mengadakan hubungan hukum atau perjanjian, dan (2) itikad baik pada waktu melaksanakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut.¹⁸

Hingga saat ini, tidak ada makna tunggal dari itikad baik dalam melakukan perjanjian, sehingga masih menjadi perdebatan ukuran dari itikad baik tersebut. Namun, itikad baik harus mengikuti peradaban masyarakat dan norma-norma yang berlaku, karena itikad baik merupakan bagian dari kehidupan masyarakat.

¹⁷ Ridwan Khairandy, 2003, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm.129-130.

¹⁸ Riduan Syahrani, 2000, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, Bandung: Alumni, hlm. 260.

Dengan tidak adanya ukuran dalam itikad baik tersebut, tidak jarang orang-orang tertentu melakukan penyalahgunaan kehendak dalam melakukan perjanjian. Penyalahgunaan kehendak yang biasanya disebut dengan *Misbruik Van Omstadigheden*. Penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu syarat cacat kehendak berkembang, oleh karena perkembangan beberapa peristiwa hukum dalam hukum perjanjian.

Itikad baik dengan tidak adanya penafsiran yang jelas tidak sepenuhnya menjamin kedudukan yang pasti para subjek hukum dalam suatu kontrak. Menurut Rene Descartes, seorang filsuf dari Perancis, menyatakan bahwa kepastian hukum dapat diperoleh dari metode sanksi yang jelas. Sanksi yang akan diberlakukan bagi para subjek hukum yang terlibat dalam suatu kontrak bersifat tetap dan tidak diragukan. Sanksi diberikan bukan sebagai orientasi pada hasil yang akan dituju dari suatu kontrak akan tetapi orientasi pada proses pelaksanaan kontrak itu sendiri.

Teori kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi yang jelas sehingga memberikan kedudukan yang sama antar subjek hukum yang melakukan perjanjian. Kepastian memberikan kejelasan dalam perbuatan hukum seperti pelaksanaan perjanjian dalam bentuk prestasi dan bahkan saat terjadi adanya wanprestasi.

F. Metode Penelitian

Metode dalam penelitian ini menggunakan langkah-langkah sebagai berikut :

1. Pendekatan Penelitian

Merupakan cara kerja atau tata cara kerja untuk memahami objek yang menjadi sasaran daripada ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Karena jawaban atau rumusan masalah dari penelitian ini harus dicari melalui penelitian lapangan (*field research*), maka pada penelitian ini penyusun menggunakan metode pendekatan Yuridis Empiris.¹⁹ Yuridis yaitu pendekatan masalah yang diambil dari aturan perundang-undangan yang ada, khususnya mengenai Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris Di Kota Semarang.

Sedangkan, empiris yaitu penelitian yang menekankan kepada proses Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris Di Kota Semarang.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Penelitian lapangan atau penelitian empiris ini dilakukan dengan bertitik tolak dari data primer yang diperoleh di tempat penelitian.²⁰ Yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung ke

¹⁹ Muslan, Abdurrahman. 2009, *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang: UMM Press, hlm. 94.

²⁰ Soerjono Soekamto, 1986, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: CV. Rajawali, hlm. 5.

dalam obyek penelitian untuk mendapatkan data yang relevan terkait pelaksanaan pemberian kuasa menjual dalam perikatan jual beli secara lunas.

Penelitian ini juga didukung dengan penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian dengan menggunakan data kepustakaan untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan pembahasan tesis ini.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh atau dikumpulkan melalui data primer. Data primer adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber aslinya yang berupa wawancara, jajak pendapat dari individu atau kelompok (orang) maupun hasil observasi dari suatu obyek, kejadian atau hasil pengujian (benda). Dengan kata lain, peneliti membutuhkan pengumpulan data dengan cara menjawab pertanyaan riset (metode survei) atau penelitian benda (metode observasi).

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

- 3) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - 6) Undang-undang No. 02 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
 - 7) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana tentang notaris, etika profesi, profesi notaris, integritas, rekonstruksi kebijakan, dan lain-lain.
 - 2) Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
 - 3) Makalah/bahan penataran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian.
- c. Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

4. Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam dua orang lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.²¹ Wawancara dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak, yang dikerjakan secara sistematis dan berdasarkan pada tujuan penelitian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan wawancara bebas terpimpin, pewawancara membawa kerangka pertanyaan untuk disajikan, tetapi cara bagaimana pertanyaan diajukan dan irama diserahkan kebijaksanaan *interview*. Dengan kata lain, penyusun melakukan wawancara terbuka. Metode wawancara terbuka ini adalah metode wawancara dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada responden, sehingga mendapatkan data yang sesuai dengan tujuan penelitian. Adapun pihak yang diwawancara adalah Notaris ataupun staf Notaris di kantor Notaris yang diteliti, secara khusus Notaris yang berkedudukan di Kota Semarang.

b. Studi Kepustakaan

Studi pustaka merupakan merupakan teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian,

²¹ Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara, hlm. 81.

dalam hal-hal data diperoleh dari literature-literatur, jurnal hukum dan peraturan perundang-undangan terkait permasalahan.

c. Observasi

Observasi adalah pengamatan secara langsung, dalam artian mengamati secara langsung obyek yang akan diteliti oleh peneliti untuk mendapatkan data atau fakta yang ada di lapangan.²²

5. Metode Analisa Data

Analisa data adalah proses untuk mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan catatan kecil di lapangan.²³ Data yang berhasil dikumpulkan akan dianalisis untuk menarik kesimpulan dengan metode *analisis kualitatif*. Metode ialah suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir menyusun gagasan, yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang patut (*relevan*) dengan maksud dan tujuan. Secara ringkas metode ialah suatu sistem berbuat.²⁴ Dengan metode ini, maka data yang telah ada dikumpulkan dan dianalisis. Selanjutnya, data tersebut digunakan sebagai rujukan dalam rangka memahami dan memperoleh pengertian yang mendalam dan menyeluruh untuk dapat menarik kesimpulan secara *deduktif induktif*. Secara sederhana dapat diartikan bahwa semua data yang diperoleh terkait dengan pelaksanaan pemberian kuasa menjual secara notariil akan diolah dan ditarik

²² Suharsimi Arikunto, 2002, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rienka Cipta, hlm. 133.

²³ Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hlm.244

²⁴ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UII Press, hlm. 2-3

kesimpulan sehingga dapat menjawab semua pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Analisis data ini diakhiri dengan memberikan sebuah kesimpulan dan diakhiri dengan saran.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan hasil penelitian ini disusun dalam (4) empat bab dimana masing-masing bab mempunyai isi dan uraian sendiri-sendiri, namun antara bab yang satu dan bab yang lainnya masih ada hubungan dan saling mendukung. Gambaran yang jelas mengenai isi dari tesis ini akan diuraikan dalam sistematika berikut ini:

BAB I : PENDAHULUAN

Berisi tentang uraian latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual dan kerangka teori, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Berisi uraian tinjauan umum akibat hukum, Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB), Notaris, dan Notaris menurut perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan mengenai akibat hukum dalam Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual oleh Notaris di Kota Semarang dan pertanggungjawaban Notaris terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual oleh Notaris di Kota Semarang

BAB IV : PENUTUP

Berisi kesimpulan jawaban dari permasalahan yang ditarik dari hasil penelitian, selain itu dalam bab ini juga berisi tentang saran-saran yang diharapkan dapat berguna bagi pihak-pihak yang terkait.