

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH:  
PRAKTEK PEMBERIAN KUASA MENJUAL MELALUI AKTA  
OTENTIK NOTARIS DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**SKRIPSI**



**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH :**

**IBNU ADY SUSILO**

**12340072**

**DOSEN PEMBIMBING**

- 1. NURAINUN MANGUNSONG, SH., M.Hum**
- 2. Dr. EUIS NURLAELAWATI, MA.**

**PRODI ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2016**

## ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu alternatif bagi calon penjual dan calon pembeli dalam jual beli tanah. PPJB dilangsungkan oleh calon Penjual dan calon Pembeli yang menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli yang sesungguhnya yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Pasal 26 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut juga Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Sifat jual beli tanah sesuai dengan UUPA adalah Tunai, riil, dan terang. Mengingat berbagai permasalahan dan kenyataan di dalam masyarakat yang dalam proses jual beli tersebut tidak dapat langsung tunai, riil, dan terang, maka dibuat PPJB sebagai salah satu alternatif untuk mengikat kesepakatan yang sudah tercapai dan dibuat dalam bentuk akta otentik. Oleh karena itu, PPJB dibuat sebagai bentuk perlindungan hukum para pihak yang sudah membuat kesepakatan tersebut, selain itu juga terdapat pula PPJB yang disertai dengan kuasa menjual yaitu ketika jual beli tersebut dibayar dengan lunas. Keduanya dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris sebagai pihak yang berwenang untuk membuat akta otentik.

Untuk itu, penelitian ini untuk mengetahui sejauh mana PPJB dan Kuasa Menjual memberikan perlindungan terhadap penjual dan pembeli. Selain itu, penelitian ini juga untuk mengetahui seberapa penting Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak sehingga tidak ada salah satu pihak yang dirugikan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, dengan pendekatan yang diambil dari peraturan-peraturan yang ada dan menekankan penelitian kepada proses pemberian PPJB dan kuasa sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli dalam jual beli tanah.

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris berupa akta otentik yang memiliki kekuatan hukum sempurna. Oleh karena itu, dalam PPJB dapat memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada para pihak ketika PPJB tersebut dibuat dengan mengikuti teori perikatan yang ada. Ketika terdapat PPJB yang sudah lunas, maka Notaris akan menyarankan untuk pemberian kuasa menjual untuk melindungi kewajiban dari pembeli yang sudah dipenuhi berupa Pembayaran. Selain itu, peran Notaris juga sangat penting dalam memberikan pengetahuan dan penyuluhan hukum kepada para pihak ketika terdapat permasalahan-permasalahan yang ada dalam masyarakat sehingga dalam perbuatan hukum khususnya jual beli tanah tidak merugikan para pihak, meskipun di dalam prakteknya peran Notaris tidak sebatas memberikan penyuluhan hukum terkait dengan akta yang dibuatnya saja, melainkan mencakup hal yang luas termasuk memberikan solusi-solusi terbaik ketika terjadi permasalahan atau perbedaan pendapat yang terjadi di antara para pihak yang menghadap.

**Kata Kunci:** Perikatan Jual Beli, perlindungan hukum, kuasa menjual

## ABSTRACT

Sale and Purchase Agreement (SPA) is one alternative for prospective sellers and prospective buyers in sale and purchase of land. SPA held by the prospective sellers and prospective buyers who expressed his desire to hold actual sale and purchase which is the sale and purchase held under the provisions of Article 26 of Law Number 5 of 1960 on the Basic Agrarian Regulation also called as Basic Agrarian Law (BAL) that sale and purchase is a way for the transfer of land ownership rights. The nature of the sale and purchase of land in accordance with BAL cash, real, and bright. Given the various problems and the fact in society that in the process of sale and purchase can not be directly cash, real, and bright, then SPA created as an alternative to bind the agreement that has been reached and is made in the form of an authentic deed. Therefore, SPA was made as a form of legal protection of the parties who have made the agreement, besides there is also SPA accompanied by the power to sell namely when the sale and purchase fully paid for. Both are contained in the form of authentic deed of Notary Public as the competent authority to make an authentic deed.

Therefore, this study to determine the extent of the SPA and Power Seller provides protection against the seller and the buyer. In addition, this study also determine how important the Notary Public in providing legal counseling to the parties so that there is no injured party. Therefore, this study was conducted using Empirical Juridical approach, by the approach taken from the existing regulations and emphasized the study to the process of SPA granting and power as a form of legal protection against the seller and the buyer in the sale and purchase of land.

SPA and the power to sell made before the Notary Public in the form of authentic deed which has perfect legal force. Therefore, SPA could provide protection and legal certainty to the parties when the SPA was made by following the existing theory of obligation. When there is fully paid SPA, then the Notary Public will suggest to the authorization to sell to protect the obligations of the buyers which have been met in the form of Payment. In addition, the role of the Notary Public is also very important in providing knowledge and legal counseling to the parties when there are problems in society so that the legal act especially sale and purchase of land is not detrimental to the parties, although in practice the role of the Notary Public is not limited to provide legal counseling related to the deed he made, but covers a broad matters include providing the best solutions when there are problems or a difference in opinion occurs between the parties came before the Notary Public.

Keywords: Sale and Purchase Agreement, legal protection, authorization of sell.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Ibnu Ady Susilo  
NIM : 12340072  
Jurusan : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta adalah hasil karya atau penelitian saya sendiri dan bukan hasil karya atau penelitian orang lain kecuali pada bagian-bagian tertentu yang saya lakukan dengan tindakan berdasarkan etika keilmuan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 27 September 2016

Yang menyatakan



**Ibnu Ady Susilo**  
12340072



### SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara :

Nama : Ibnu Ady Susilo

NIM : 12340072

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Strata Satu (S1) dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 27 September 2016

Pembimbing

**Nurainun Mangunsong, SH., M.Hum**  
NIP. 19751010 200501 2 005



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

FM-UINSIK-PMB-05/R0

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi  
Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum  
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta  
Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan sepenuhnya, maka saya selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi saudara :

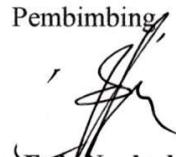
Nama : Ibnu Ady Susilo  
NIM : 12340072  
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta

Sudah dapat diajukan kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Strata Satu (S1) dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi saudara tersebut diatas dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 27 September 2016  
Pembimbing

  
**Dr. Euis Nurlaelawati, MA.**  
**NIP. 19700704 199603 2 002**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-517/Un.02/DS/PP.00.9/11/2016

Tugas Akhir dengan judul : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH : PRAKTEK  
PEMBERIAN KUASA MENJUAL MELALUI AKTA OTENTIK NOTARIS DI  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : IBNU ADY SUSILO  
Nomor Induk Mahasiswa : 12340072  
Telah diujikan pada : Selasa, 11 Oktober 2016  
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR

Ketua Tim

Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum.  
NIP. 19751010 200501 2 005

Penguji I

Iswantoro, S.H., M.H.  
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji II

Dr. H. Riyanta, M.Hum.  
NIP. 19660415 199303 1 002

Yogyakarta, 11 Oktober 2016  
UIN Sunan Kalijaga  
Fakultas Syari'ah dan Hukum  
DEKAN



Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.  
NIP. 19710430 199503 1 001

## **MOTTO**

“Kesabaran adalah obat terbaik dalam kesulitan”

Kami (Allah) pasti akan menguji kamu, hingga nyata dan terbukti mana yang pejuang dan mana yang sabar dari kamu” (Q.S. Muhammad 31).

“Formula terpenting dalam kesuksesan adalah bekerja keras dan tidak menyerah”

”Barang siapa pada malam hari merasakan kelelahan dari upaya keterampilan kedua tangannya pada siang harinya, maka pada malam itu dia diampuni.” (H.R. Ahmad)

## HALAMAN PERSEMBAHAN

*Assalamualaikum, wr,wb.*

Lelah dan letih kulalui dalam memperjuangkan awal dari apa yang menjadi tonggak perjuangan hidup yang sesungguhnya. Ini akan menjadi gerbang untuk membuka awal dari cerita perjuangan yang sesungguhnya untuk menghadapi tantangan demi tantangan. Namun, gerbang itu tidak akan terbuka tanpa dukungan dan dorongan untukku dari kalian yang ada disisiku.

Dengan segala hormat saya persembahkan tulisan-tulisan ilmiah ini kepada:

1. Ibu Murjiyah, adalah orang tuaku yang selalu mengerti dan memahami bagaimana membimbing dan mendidiku, hingga sekarang satu perjuangan dalam memulai kehidupan dapat kulalui.
2. Almarhum Ayahanda Marwoto yang kusayangi, Ayah lihatlah anakmu sebentar lagi akan menjadi sarjana, semoga engkau melihat dan ikut merasakan kebahagiaan di alam sana. Semua ini tidak lepas dari usaha yang engkau berikan dengan menyisakan rasa letih dan lelah antara kaki di kepala dan kepala di kaki, yang telah engkau berikan dalam membentuk dan mendidik anakmu hingga sampai sekarang ini, tanpamu aku bukan apa-apa ayah.
3. Saudara kandungku Nuzul Wulan Sari, terima kasih atas segala dukungan kalian.
4. Kawanku Dwi Prasetyo, Husni Amri, Baihaqi Prianto, Wahyu, dan kawan-kawanku seperjuangan terima kasih atas segalanya. Tanpa kehadiran kalian tulisan-tulisan ini tak akan mampu kuselesaikan.
5. Untuk Putri Krisdianti, ini adalah bukti secercah usaha untuk menyongsong masa depan, semoga tetap istiqomah dan semoga kamu cepat menyusul.

Sekian dan terima kasih atas dukungan kalian, *wassalamu'alaikum wr,wb.*

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله رب العالمين, والصلاة والسلام على اشرف الانبياء والمرسلين سيدنا محمد  
وعلى اله وصحبه اجمعين. ام بعد

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Segala puji bagi Allah SWT atas segala limpahan karunia, hidayah, serta inayah-Nya, sehingga penyusun dapat menyelesaikan karya tulis ini. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada Sang Kekasih Allah, Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat serta orang-orang yang senantiasa mengikuti sunnah-sunnahnya.

Seiring berjalannya waktu, hingga akhir karya ilmiah ini dapat terselesaikan. Penyusun menyadari bahwa karya ilmiah ini tidak dapat terselesaikan dengan baik tanpa adanya dukungan, bantuan serta arahan dari berbagai pihak. Penyusunan karya ilmiah ini disusun guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar sarjana S1 di Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri (UIN) Sunan Kalijaga Yogyakarta. Oleh karena itu, perkenankanlah dengan segenap jerendahan hati ini penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Yudian Wahyudi, M.A., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M.Ag., selaku dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum. selaku ketua jurusan Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sekaligus Dosen Pembimbing Akademik dan Pembimbing II Skripsiku.
4. Bapak Faisal Luqman Hakim, S.H., M.H selaku sekretaris jurusan Ilmu Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Ibu Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum. selaku pembimbing I yang senantiasa melungkan waktu dan memberikan arahan dalam menyelesaikan

karya ilmiah ini.

6. Ibu Dr. Euis Nurlaelawati, M.A. selaku pembimbing II yang juga senantiasa meluangkan waktu dan memberikan arahan dalam menyelesaikan karya ilmiah ini.
7. Seluruh Dosen dan karyawan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yang tidak pernah lelah memberikan ilmunya kepada penyusun dan membantu kelancaran administrasi penyusun.
8. Ibunda Murjiyah yang selalu memberikan semangat, doa dan segalanya dalam hidupku, khususnya untuk pendidikanku dan penyusunan karya ilmiah ini dan tidak lupa almarhum ayahanda Marwoto yang telah mengantarku dri balita sampai bangku kuliah, terima kasih bapak jasamu tidak akan tergantikan dan semangatmu akan selalu saya lanjutkan.
9. Kakakku Nuzul Wulan Sari yang slalu memberikan semangat dan doa dalam penyusunan karya ilmiah ini.
10. Kepada keluargaku di Yogyakarta, Ibu Sumiyati Sekeluarga yang telah membimbing dan mengarahkan saya, semoga Allah senantiasa memberikan balasan atas semua yang telah diberikan dan semoga selalu dalam lindugan Allah.
11. Seluruh teman-teman yang saya kenal maupun yang mengenal saya dimanapun berada dan kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu saya dalam menyelesaikan karya ilmiah ini, semoga senantiasa dalam lindugan Allah SWT dan diberikan kesuksesan. Aamiin.

Dengan selesainya penyusunan karya tulis ilmiah ini, tentu Penyusun menyadari bahwa karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, kritik, saran dan masukan yang membangun sangat diharapkan dari semua pihak. *Jaza kumullahu khairan katsiran wajaza kumullahu ahsanal jaza'*. Akhirnya hanya kepada Allah meminta Ampun atas segala kekurangan.

Akhir kata, semoga karya tulis ini dapat bernilai ibadah dan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca khususnya pihak yang menekuni bidang hukum tata negara, serta menjadi sumbangsih yang berharga bagi pengembangan Ilmu Hukum Indonesia. *Amin*.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Yogyakarta, 27 September 2016

Penyusun,



Ibnu Ady Susilo

NIM: 12340072



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/ TUGAS AKHIR .....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	8
1. Tujuan Penelitian .....	8
2. Kegunaan Penelitian .....	9
D. Telaah Pustaka .....	9
E. Kerangka Teori .....	12
1. Teori Perikatan .....	12
2. Teori perlindungan hukum .....	18
3. Teori kepastian hukum .....	20
F. Metode Penelitian .....	23
1. Jenis Penelitian .....	23
2. Pendekatan Penelitian .....	23
3. Sifat penelitian .....	24

4. Lokasi Penelitian .....	24
5. Jenis Data dan Bahan Data .....	25
6. Metode Pengumpulan Data .....	25
7. Analisis Data .....	27
G. Sistematika Pembahasan .....	28

## **BAB II : TINJAUAN JUAL BELI TANAH DAN KUASA**

- A. Perikatan dan Perjanjian ..... **Error! Bookmark not defined.**
  - 1. Asas-asas hukum dalam perjanjian ..... **Error! Bookmark not defined.**
  - 2. Syarat sahnya perjanjian ..... **Error! Bookmark not defined.**
- B. Jual Beli menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata **Error! Bookmark not defined.**
- C. Jual beli tanah menurut UUPA ..... **Error! Bookmark not defined.**
- D. Peralihan Hak atas Tanah ..... **Error! Bookmark not defined.**
- E. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) **Error! Bookmark not defined.**
- F. Tinjauan Umum tentang Kuasa ..... **Error! Bookmark not defined.**

## **BAB III : PERAN DAN BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PENJUAL DAN PEMBELI TANAH**

- A. Gambaran Umum Kantor Notaris Tempat Penelitian **Error! Bookmark not defined.**
- B. Bentuk Perlindungan Notaris terhadap Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah ..... **Error! Bookmark not defined.**
- C. Bentuk Peran Notaris dalam Memberikan Penyuluhan Hukum terhadap Para Pihak yang Menghadap ..... **Error! Bookmark not defined.**

## **BAB IV : ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PENJUAL DAN PEMBELI DALAM JUAL BELI TANAH**

- A. Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) disertai dengan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Notaris terhadap Para Pihak **Error! Bookmark not defined.**
  - 1. PPJB ditinjau dari Teori Perikatan KUH Perdata .. **Error! Bookmark not defined.**

2. PPJB yang disertai dengan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pihak Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah..... **Error! Bookmark not defined.**
  3. PPJB yang disertai dengan Kuasa Menjual sebagai bentuk Kepastian Hukum terhadap Penjual dan Pembeli dalam Jual Beli Tanah ..... **Error! Bookmark not defined.**
- B. Peran Notaris dalam Memberikan Penyuluhan Hukum kepada Para Pihak terkait dengan Akta yang dibuatnya ..... **Error! Bookmark not defined.**

## **BAB V : PENUTUP**

- A. Kesimpulan.....30
- B. Saran .....33

## **DAFTAR PUSTAKA**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum.<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan Hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup>

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 sebagai bentuk perlindungan

---

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

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm. 17.

<sup>3</sup> Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 29.

<sup>4</sup> *Ibid*.

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:<sup>5</sup>

- 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.

---

<sup>5</sup> H.R Daeng Naja., *Contract Drafting*, Edisi Revisi, Cet. 2, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), 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.<sup>6</sup> 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

---

<sup>6</sup> Budi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi 2008*, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm. 267.

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”.<sup>7</sup>

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 sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>8</sup> 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 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

---

<sup>7</sup> Hadi Setia Tunggal, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, (Jakarta: Harvarindo, 2006), hlm. 37.

<sup>8</sup> R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1995), hlm. 2.

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. Namun, muncul berbagai pertanyaan dalam pemberian surat kuasa tersebut sudah memberikan perlindungan hukum para pihak atau bahkan sebaliknya merugikan salah satu pihak. Oleh karenanya penyusun akan membahas permasalahan tersebut dalam skripsi yang berjudul “Perlindungan terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual melalui Akta Otentik Notaris di Daerah Istimewa Yogyakarta”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah di atas, maka dapat diidentifikasi pokok permasalahan yang akan diteliti lebih lanjut yaitu sebagai berikut :

1. Apakah praktek pemberian surat kuasa menjual secara notariil sudah memberikan perlindungan hukum terhadap penjual dan pembeli?
2. Bagaimana peran Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terkait dengan pembuatan PPJB yang disertai dengan pemberian kuasa menjual?

### C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Penelitian merupakan pencerminan secara konkret kegiatan ilmu dalam memproses ilmu pengetahuan.<sup>9</sup> Penelitian dapat diibaratkan sebagai “dukun beranak” bagi pengetahuan, teknologi dan seni. Secara operasional penelitian dapat berfungsi sebagai pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, menunjang pembangunan, mengembangkan sistem dan mengembangkan kualitas manusia.<sup>10</sup>

Penelitian hukum dilakukan untuk mencari pemecahan atas isu hukum yang timbul.<sup>11</sup> Oleh karena itu penelitian hukum merupakan suatu penelitian di dalam kerangka *know-how* di dalam hukum. Dengan melakukan penelitian hukum diharapkan hasil yang dicapai adalah untuk memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya atas isu yang diajukan.<sup>12</sup> Dari tujuan penelitian sebagaimana disebut di atas, diharapkan penelitian ini memiliki tujuan dan kegunaan dari penelitian yang akan dicapai, sebagai berikut:

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui fungsi dari pemberian surat kuasa notariil yang diberikan Notaris kepada penjual dan pembeli sebagai bentuk perlindungan hukum.

---

<sup>9</sup> Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Cet. 1, (Bandung: Mandar Maju, 2008), hal.10.

<sup>10</sup> *Ibid*, hlm. 77.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. 3, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 41.

<sup>12</sup> *Ibid*.

- b. Untuk mengetahui peran Notaris dalam memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak dan akta yang dibuatnya.

## **2. Kegunaan Penelitian**

- a. Kegunaan teoritis

Kegunaan teoritis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan ilmu pengetahuan bagi pengembangan ilmu khususnya dalam bidang hukum privat atau hukum perikatan.

- b. Kegunaan praktis

Kegunaan praktis yang diperoleh dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi semua pihak, yang mana secara umum bagi masyarakat luas serta bagi penyusun sendiri dan para pihak yang melakukan perikatan jual beli tanah hak milik.

## **D. Telaah Pustaka**

Dengan menelusuri sejumlah literatur karya ilmiah baik berupa skripsi maupun tesis, maka penyusun memaparkan beberapa literatur karya ilmiah yang menyerupai namun memiliki unsur pembeda dalam bahasan skripsi ini. Hal tersebut guna menjaga orisinalitas dari apa yang telah penyusun kaji dalam skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Pemberian Kuasa Menjual secara Notariil atas Perikatan Jual Beli Tanah secara Lunas sebagai Bentuk Perlindungan terhadap Penjual dan Pembeli (Studi Kasus terhadap akta Otentik yang dibuat Notaris dikantor Notaris Provinsi Yogyakarta)”.

Pertama, skripsi Slamet Riyadi yang berjudul “Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara”<sup>13</sup>. Dalam skripsi ini membahas mengenai penggunaan surat kuasa jual dalam jual beli tanah, selain itu dalam skripsi tersebut lebih spesifik membahas prosedur pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Ada persamaan dalam penelitian yang dilakukan Slamet Riyadi dengan apa yang akan peneliti teliti, yaitu terletak pada penggunaan surat kuasa dalam jual beli tanah, namun secara garis besar terdapat perbedaan. Perbedaan pertama adalah skripsi Slamet Riyadi menitik beratkan kepada penggunaan surat kuasa jual dalam proses jual beli tanah, sedangkan skripsi yang peneliti tulis lebih kepada pelaksanaan pemberian kuasa jual dalam proses jual beli tanah hak milik yang dibayar secara lunas. Perbedaan kedua adalah jika skripsi Slamet Riyadi lebih spesifik membahas penggunaan surat kuasa untuk keperluan pendaftaran tanah di kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, sedangkan skripsi yang peneliti tulis terkait pelaksanaan pemberian surat kuasa secara notariil yang diberikan Notaris kepada pihak pembeli dan penjual.

Kedua, tesis yang ditulis oleh Sumardi yang berjudul “Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama”<sup>14</sup>. Dalam tesis ini membahas tentang kedudukan surat kuasa yang dibuat berdasarkan surat keterangan Notaris dalam

---

<sup>13</sup> Slamet Riyadi, Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

<sup>14</sup> Sumardi, Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama, *Skripsi*, Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar, hlm. i-150.

perikatan jual beli tanah. Tesis ini menggunakan metode penelitian hukum Normatif yang menggunakan pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Penelitian dilakukan dengan menggunakan penelitian kepustakaan sebagai bahan primer dan sekundernya. Secara garis besar tesis ini memiliki kesamaan pembahasan dengan skripsi yang peneliti tulis yaitu membahas pemberian surat kuasa. Namun memiliki beberapa perbedaan yaitu pertama, tesis yang ditulis oleh Sumardi ini membahas surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sedangkan skripsi yang peneliti tulis lebih kepada surat kuasa yang dibuat secara Notariil. Kedua, dalam tesis tersebut, surat kuasa dibuat berdasarkan surat keterangan Notaris sebagai dasar pemberian surat kuasa, sedangkan dalam penelitian ini, penulis membahas tentang pemberian surat kuasa berdasarkan perikatan jual beli tanah yang sudah lunas dibayar tanpa diberi surat keterangan dari Notaris.

Ketiga, skripsi yang ditulis oleh Raras Aristahardini yang berjudul “Legalitas Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan”.<sup>15</sup> Skripsi yang ditulis oleh Raras dalam penyusunannya menggunakan metode yuridis sosiologis yaitu penyusun meneliti berdasarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai permasalahan dengan melihat langsung pelaksanaan dan penerapan peraturan tersebut dalam praktek. Secara garis besar skripsi tersebut memiliki kesamaan dengan skripsi yang peneliti tulis yaitu membahas mengenai pemberian surat kuasa. Namun memiliki perbedaan yang jelas yaitu skripsi Raras lebih membahas penyimpangan dalam penggunaan surat kuasa tersebut yang melanggar

---

<sup>15</sup> Raras Aristahardini, *Legalitas Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan*, Skripsi, Universitas Katolik Soegijapranata Semarang, hlm. i-159.

hukum perpajakan dan penyelundupan hukum, sedangkan skripsi yang peneliti tulis lebih kepada pelaksanaan pemberian surat kuasa yang diberikan Notaris sebagai bentuk perlindungan hukum.

## **E. 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 diamati dan pada umumnya dapat diuji secara empiris.<sup>16</sup> Oleh sebab itu dalam bentuknya yang paling sederhana, suatu teori merupakan hubungan antara dua variabel atau lebih yang telah diuji kebenarannya.<sup>17</sup>

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:

### **1. Teori Perikatan**

Kata perikatan diatur dalam Pasal 1233 KUH Perdata yang berbunyi

“Perikatan, lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang”.

---

<sup>16</sup> Ashofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2004), hlm. 19.

<sup>17</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 30.

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.<sup>18</sup> Sesuai yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang berbunyi:

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

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.<sup>19</sup>

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

---

<sup>18</sup> Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 1.

<sup>19</sup> Mashudi, Mohammad Chidir Ali, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-Pengertian Elementer*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 1995), hlm. 56.

pihak, sebagai akibat dari persetujuan yang dicapai oleh para pihak, dan sebagai akibat perintah perundang-undangan,<sup>20</sup> 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. Peristiwa hukum yang melahirkan perikatan misalnya tampak dalam putusan pengadilan yang bersifat menghukum atau kematian yang mewariskan harta kekayaan seorang pada ahli warisnya.<sup>21</sup>

Subekti memberikan definisi dari Perikatan sebagai suatu hubungan antara dua orang atau dua pihak berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lainnya berkewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut<sup>22</sup>.

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

---

<sup>20</sup> Kartini Mulyadi, Gunawan Widjaya, *Perikatan pada Umumnya*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 17.

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996), hlm. 26.

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 diperkenalkannya 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 lahirnya perjanjian konsensual, obligator dan lain-lain.

## 2. 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.<sup>23</sup> 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.<sup>24</sup> 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 Satjipto 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

---

<sup>23</sup> W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), hlm. 600.

<sup>24</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1991), hlm. 38.

di lain pihak.”<sup>25</sup> 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.<sup>26</sup> 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 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.<sup>27</sup> 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 perjabat negara yang memiliki

---

<sup>25</sup> Satijipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2000) hlm. 53.

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm 69.

<sup>27</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 84.

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.

### **3. 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 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.<sup>28</sup>

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.

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.”<sup>29</sup> 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.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Mahfud M.D., “Kepastian Hukum Tabrak Keadilan,” dalam Fajar Laksono, Ed., *Hukum Tak Kunjung Tegak: Tebaran Gagasan Otentik Prof. Dr. Mahfud MD*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2007), hlm. 91.

<sup>29</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), hlm.129-130.

<sup>30</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*, (Bandung: Alumni, 2000), hlm. 260.

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.

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 subyek 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**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis 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.<sup>31</sup> Yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung ke 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 skripsi ini.

### **2. 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.<sup>32</sup> Yuridis yaitu pendekatan masalah yang diambil dari aturan perundang-undangan yang ada, khususnya mengenai pelaksanaan pemberian kuasa menjual secara Notariil dalam upaya pemberian Notaris

---

<sup>31</sup> Soerjono Soekamto, *faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, (Jakarta: CV. Rajawali, 1986), hlm. 5.

<sup>32</sup> Muslan, Abdurrahman. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. (Malang: UMM Press, 2009), hlm. 94.

memberikan perlindungan terhadap penjual dan pembeli dalam perikatan jual beli tanah hak milik.

Sedangkan, empiris yaitu penelitian yang menekankan kepada proses pelaksanaan pemberian kuasa jual secara notariil berdasarkan fakta-fakta yang ada di lokasi penelitian terkait dengan upaya perlindungan Notaris terhadap penjual dan pembeli dalam perikatan jual beli tanah hak milik.

### **3. Sifat penelitian**

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif-analitis.<sup>33</sup> yaitu suatu penelitian yang menggambarkan fakta-fakta hukum yang ada juga bertujuan untuk menjelaskan dengan melakukan analisis data yang diperoleh secara sistematis, faktual dan akurat dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan yuridis yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan “Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah: Praktek Pemberian Kuasa Menjual Melalui Akta Otentik Notaris Di Daerah Istimewa Yogyakarta”.

### **4. Lokasi Penelitian**

Lokasi penelitian ini dilakukan di kantor Notaris Provinsi Yogyakarta, secara khusus mengambil Notaris di 3 Kabupaten di Yogyakarta, yaitu kantor Notaris Essy Wulan Agustin yang berkedudukan di Sleman, Burhan Albar, SH., M.Kn yang berkedudukan di Kulon Progo, dan Mustofa SH yang berkedudukan di Kota Yogyakarta.

---

<sup>33</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta; Raja Grafindo Persada, 2001), hlm. 35

## **5. Jenis Data dan Bahan Data**

### **a. Sumber Data Primer**

Sumber data primer adalah data yang didapat secara langsung dari penelitian lapangan di Kantor Notaris di Provinsi Yogyakarta khususnya di kabupaten Sleman, Kulon Progo, dan Kota Yogyakarta melalui cara wawancara dan observasi serta mengumpulkan data-data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

### **b. Sumber Data Sekunder**

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh serta dibuat yang merupakan pendukung dari sumber data primer, berupa peraturan perundang-undangan yang terkait dengan kuasa menjual secara Notariil.

### **c. Sumber Data Tersier**

Sumber data tersier adalah sumber dari data pendukung primer dan sekunder, berupa kamus, *website*, ataupun yang lainnya untuk menjadi pendukung dalam penelitian ini.

## **6. Metode Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

### **a. 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.<sup>34</sup>

b. 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.<sup>35</sup> 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*.<sup>36</sup> 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 Kabupaten Sleman, Kulon Progo, dan Kota Yogyakarta.

c. Observasi

---

<sup>34</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rienka Cipta, 2002, hlm. 133.

<sup>35</sup> Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2001), hlm. 81.

<sup>36</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. hlm. 227.

Cara memperoleh data tentang suatu masalah dengan menelusuri dan mempelajari data primer, baik dari dokumen-dokumen maupun berkas-berkas yang berkaitan dengan data tersebut.<sup>37</sup>

## 7. Analisis Data

Analisa data adalah proses untuk mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari wawancara, observasi, dan catatan kecil di lapangan.<sup>38</sup> 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.<sup>39</sup> 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 kesimpulan sehingga dapat menjawab semua pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Analisis data ini diakhiri dengan memberikan sebuah kesimpulan dan diakhiri dengan saran.

---

<sup>37</sup> *Ibid*, hlm. 202.

<sup>38</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 244.

<sup>39</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UII Press, 1986), hlm. 2-3.

## **G. Sistematika Pembahasan**

Untuk menjadikan pembahasan skripsi ini menjadi lebih terarah dan terstruktur, maka penyusun akan menyusun sistematika pembahasan ke dalam lima yang saling berkaitan dan mendukung satu sama lain, yaitu sebagai berikut:

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan sebagai pengantar garis besar mengenai permasalahan dalam skripsi ini, dimulai dari latar belakang masalah, rumusan masalah, telaah pustaka, kerangka teori, dan metode penelitian.

Bab kedua, membahas tinjauan umum tentang pemberian kuasa menjual secara notariil, yang akan dibagi dalam sub bahasan, yaitu pengertian perikatan, bentuk-bentuk perikatan, syarat sahnya perikatan, pengertian perikatan jual beli, macam-macam perikatan jual beli, pengertian surat kuasa, macam-macam surat kuasa, dan pentingnya pemberian surat kuasa menjual.

Bab ketiga, membahas gambaran umum lokasi penelitian, yaitu kantor Notaris di kabupaten Sleman, Kulon Progo, dan Kota Yogyakarta dengan meneliti satu kantor notaris dalam setiap kabupaten.

Bab keempat, merupakan analisis terhadap hasil penelitian yang dilakukan di Kantor Notaris baik dari kabupaten Sleman, Kulon Progo maupun kota Yogyakarta. Bab ini merupakan penyajian data yang diperoleh dari hasil penelitian ini.

Bab kelima, merupakan kesimpulan yang diperoleh daripada penelitian yang telah dilakukan serta merupakan kesimpulan dari seluruh rangkaian pembahasan yang telah dijelaskan dan diuraikan di atas. Pada bab ini akan disajikan jawaban

atas rumusan masalah yang telah ditentukan sebelumnya serta menyajikan saran di akhir penelitian ini.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Jual beli tanah merupakan proses perbuatan hukum untuk mengalihkan benda tidak bergerak yang peralihannya diatur oleh UUPA. Jual beli merupakan perbuatan hukum perdata yaitu dengan diawali adanya kesepakatan para pihak. Namun, dalam jual beli tanah tidak hanya mengatur dan mengikat kedua belah pihak saja, melainkan perlu dilakukan pendaftaran tanah sebagaimana yang sudah diatur dalam UUPA. Oleh sebab itu, jual beli tanah dengan didaftarkan ke kantor pertanahan memberikan informasi kepada pihak ketiga atau masyarakat luas bahwa tanah tersebut sudah beralih.

Pendaftaran tanah tersebut dapat dilakukan ketika syarat formiil dan materiil sudah terpenuhi, sehingga berakibat kepada kesepakatan jual beli tanah yang sudah tercapai. Oleh karena itu, untuk mengikat kesepakatan yang sudah tercapai tersebut para pihak menghadap kepada Notaris untuk dituangkan ke dalam akta otentik. Notaris merupakan pejabat yang diatur oleh Undang-undang untuk membuat akta otentik. Dalam prakteknya jual beli tanah terdapat 2 cara pembayaran secara umum, yaitu dibayar lunas dan tidak lunas. Untuk memberikan perlindungan terhadap kepentingan penjual dan pembeli dalam jual beli tanah tersebut maka dibuat akta otentik berupa PPJB, tentunya terdapat 2 macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas.

PPJB tidak lunas merupakan salah satu alternatif untuk mengikat kesepakatan yang sudah terjadi karena dalam PPJB tersebut diatur Hak-hak dan kewajiban para pihak serta sanksi atau *pinalty* apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Salah satu yang diatur dalam PPJB tidak lunas adalah kewajiban pembeli untuk melunasi pembayarannya dan kewajiban penjual agar obyek yang sudah disepakati tidak dialihkan kepada orang lain. Dengan dituangkannya dalam akta otentik maka kesepakatan tersebut mengikat dan sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Berbeda halnya dengan pembayaran yang dilakukan secara lunas, namun masih ada beberapa faktor sehingga belum dapat dilakukan pendaftaran tanah ke kantor pertanahan. Oleh sebab itu, kesepakatan yang sudah terjadi tersebut dituangkan dalam PPJB Lunas. Mengingat kewajiban pembeli untuk pembayaran sudah dipenuhi, maka untuk melindungi kewajiban tersebut dibuat perjanjian tambahan yaitu kuasa menjual untuk mengalihkan hak penjual kepada pembeli, karena secara hukum hak dari penjual sudah terpenuhi sehingga penjual harus memberikan seluruh haknya yang berkaitan dengan tanah kepada pembeli.

Notaris selain membuat akta juga berwenang untuk memberikan penyuluhan hukum terhadap para pihak yang menghadap kepadanya sehingga dapat memberikan solusi dalam permasalahan yang muncul. Salah satu contohnya yang sudah penyusun paparkan di BAB IV, ketika terdapat PPJB lunas maka notaris akan menyarankan untuk membuat akta pemberian kuasa menjual, begitu juga sebaliknya ketika PPJB tersebut belum lunas, maka Notaris akan menolak untuk membuat akta kuasa menjual. Meskipun secara hukum akta kuasa menjual tersebut tidak melanggar peraturan yang ada, namun Notaris akan menolak karena

dikhawatirkan akan disalah gunakan dan menjadi permasalahan di kemudian hari. Hal tersebut merupakan salah satu peran Notaris untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang menghadapnya.

Dari uraian di atas, maka dalam skripsi ini penyusun dapat menarik kesimpulan bahwa:

- 1) Penjual dan pembeli dalam jual beli tanah yang sudah mencapai kesepakatan dan dituangkan dalam akta otentik sesuai dengan teori perikatan, dimana perikatan itu terjadi didasari atas kesepakatan para pihak dengan cara pihak penjual mengikatkan dirinya terhadap pihak penjual. Sehingga perikatan tersebut dilahirkan dari kontrak atau perjanjian dengan dasar kesepakatan yang sudah tercapai. Sehingga dituangkan dalam akta otentik berupa PPJB.
- 2) PPJB dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak yang di dalamnya termuat hak-hak dan kewajiban para pihak dan disertai dengan sanksi atau *pinakty* sehingga PPJB tersebut memberikan perlindungan kepada para pihak karena hak-hak dan kewajibannya dilindungi oleh akta otentik. Pada hakekatnya PPJB dan kuasa menjual yang dibuat merupakan undang-undang atau peraturan bagi pihak yang membuatnya, sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.
- 3) Dalam akta otentik PPJB tersebut termuat sanksi-sanksi dan *pinalty* memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang membuatnya. Pada prinsipnya kepastian hukum dalam perjanjian lebih menekankan pada penafsiran sanksi-sanksi yang sudah dibuat. Di sisi lain, dengan

dituangkannya kesepakatan tersebut dalam akta otentik memberikan kepastian hukum karena terdapat alat bukti tertulis berupa hitam di atas putih.

- 4) Para pihak yang menghadap kepada Notaris dan menuangkan kesepakatan tersebut dalam akta otentik memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, mengingat kekuatan akta otentik sebagai alat bukti yang sempurna. Selain itu, para pihak akan mendapatkan solusi-solusi dari jalan keluar permasalahan yang dihadapi, karena salah satu kewenangan Notaris dalam masyarakat adalah untuk memberikan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuat. Notaris juga pejabat yang netral terhadap pihak yang menghadapnya, sehingga memberikan rasa kepercayaan masyarakat terhadap Notaris dalam perbuatan hukum.

## **B. Saran**

Untuk menghindari permasalahan-permasalahan dalam lalu lintas hukum atau perbuatan hukum, khususnya dalam jual beli tanah maka penyusun memiliki saran yang meliputi:

- a. Dalam jual beli tanah, tidak hanya sebatas permasalahan yang penyusun paparkan dalam skripsi ini. Dalam lapangan masih banyak permasalahan yang lebih banyak dari penyusun tahu. Oleh sebab itu, perlu kesadaran masyarakat dalam memperoleh perlindungan dan kepastian hukum dengan menghadap ke Notaris, meskipun harus mengeluarkan biaya yang lebih untuk membuat akta otentik.

- b. Mengingat besarnya kepercayaan masyarakat terhadap peran Notaris, maka sebagai Notaris harus profesional dalam menjalankan tugasnya. Terlebih dalam memberikan penyuluhan hukum atau jalan keluar dari permasalahan yang masyarakat hadapi. Selain itu, Notaris juga harus piawai dalam membuat akta otentik mengingat akta tersebut merupakan alat bukti yang kuat dan terpenuh.
- c. Pemerintah dalam mengatasi permasalahan yang ada dalam masyarakat harus lebih cepat, contohnya adalah PPJB lunas yang disertai dengan kuasa sering disalah gunakan untuk menggelapkan pajak. Saat ini sudah ada PP Nomor 30 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Namun, penyusun anggap keluarnya PP tersebut terlambat karena sudah banyak penggelapan pajak yang terjadi. Untuk itu, pemerintah harus dapat lebih cepat dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang ada dan berkembang dalam masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rienka Cipta.
- Aristahardini, Raras. 2015. “Legalitas Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan.” *Skripsi* ( Universitas Katolik Soegijapranata Semarang) hlm. i-159.
- Azhary. 1995. *Negara Hukum Indonesia (Analisis yuridis Normatif Tentang Unsur-unsurnya)*. Cet. 1. Jakarta: UI Press.
- Bruggink, J.J.H. 1993. *Refleksi Tentang Hukum*. Dialihbahasakan oleh Arief Sidharta. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Burhan, Ashofa. 2004. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Gautama, Sudargo. 1973. *Pengertian Tentang Negara Hukum*. Bandung: Alumni.
- H.S., Salim. 2003. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Salim HS, dkk. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Liberty.
- Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- . 1986. *Segi-Segi Hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harsono, Budi. 2008. *Hukum Agraria Indonesia, sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jilid I. Jakarta: Djambatan.
- Hartono, Sunaryati. 1998. *Asas-asas Hukum dalam Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Hukum Nasional Nomor 2 Tahun 1998*. Jakarta: BPHN.
- Hatta, Sri Gambir Melati. 1999. *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung: Alumni.

- HR, Ridwan. 2006. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Huijbers, 2011. *Filsafat Hukum dalam Lintas Sejarah*. Cet.18. Yogyakarta: Kanisius.
- Khairandy, Ridwan. 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Koesoemawati, Ira, dan Yunirman Rijan. 2009. *Kenotaris*. cet. I. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Kusumaatmadja, Mochtar, dan B. Arief Sidharta. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*. Bandung: Alumni.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Marzuki, M. Laica. 1995. "Siri : Bagian Kesadaran Hukum Rakyat Bugis Makasar." *Disertasi* 231.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2007. *Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mashudi, dan Mohammad Chidir Ali. 1995. *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian-Pengertian Elementer*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Masjchon, Sri Soedewi. 1980. *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*. Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. 1991. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi. 2007. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muhamad, Abdul Kadir. 1994. *Hukum Harta Kekayaan*. cet I. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja. 2014. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Edisi 1. Cetakan ke-6 vol. Jakarta: Rajawali Pers.
- Muslan, Abdurrahman. 2009. *Sosiologi dan Metode Penelitian Hukum*. Malang: UMM Press.

- Naja, H.R Daeng. 2006. *Contract Drafting*. Revisi. Vol. Cet. 2. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Narkubo, Cholid, dan Abu Achmadi. 2001. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nasution, Bahder Johan. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Cet. 1. Bandung: Mandar Maju.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. 1993. *Hukum Notariat Indonesia, Suatu. Penjelasan*. Jakarta: Rajawali.
- Notohamidjojo, O. 1970. *Makna Negara Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Kristen.
- Patahna, Muchlis. 2009. *Problematika Notaris*. Jakarta: Rajawali.
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Poerwadarminta, W.J.S. 1987. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cet. ke-10. Jakarta: Balai Pustaka.
- Prodjodikoro, Wirjono. 1985. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*. Cet. VIII. Bandung: Sumur.
- Raharjo, Handri. 2009. *Hukum Perjanjian Di Indonesia*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Raharjo, Satjipto. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Riyadi, Slamet. 2013. "Penggunaan Surat Kuasa Dalam Jual Beli Tanah Untuk Keperluan Pendaftaran Tanah Di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara." *Skripsi* 1-90.
- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- Sitanggang, Victor M Situmorang dan Cormentya. 1991. *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sjaifurrachman. 2011. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju.
- Soekamto, Soerjono. 1986. *faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*. Jakarta: CV. Rajawali.

- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UII Press.
- Subekti, R. 2001. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa.
- Subekti. 1992. *Bunga Rampai Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni.
- . 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- . 2001. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- . 2007. *Hukum Pembuktian*. cet. XVI. Jakarta: Padya Paramita.
- Sudjendro, Kartini. 2001. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta: Kanisius.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sumardi. 2014. “Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama.” *Skripsi* (Program Pascasarjana Universitas Udayana Denpasar) i-150.
- Sumardjono, Maria S.W. 1993. “Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA.” *Majalah Mimbar Hukum* (Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada).
- Sunggono, Bambang. 2001. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Supriadi. 2008. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Syahrani, Riduan. 2000. *Seluk Beluk dan Azas-azas Hukum Perdata*. Bandung: Alumni.
- Tedjosaputro, Liliana. 2003. *Etika Profesi dan Profesi Hukum*. Semarang: Aneka Ilmu.
- Tobing, G.H.S. Lumbun. 1980. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Tunggal, Hadi Setia. 2006. *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*. Jakarta: Harvarindo.
- Utrecht, E. 1962. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. Jakarta: Ichtiar.

Wahjono, Padmo. 1982. *Konsep Yuridis Negara Hukum Republik Indonesia*. Jakarta: Rajawali.

Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia.

Wicaksono, Frans Satriyo. 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kontrak*. Jakarta: Visimedia.





**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



MOF

## CURICULUM VITAE



### A. Biodata Pribadi

1. Nama : Ibnu Ady Susilo
2. Jenis Kelamin : Laki-laki
3. Tempat tanggal lahir : Magelang, 10 Mei 1994
4. Kebangsaan : Indonesia
5. Status : Belum menikah
6. Tinggi badan : 170 Cm
7. Berat badan : 60 Kg
8. Agama : Islam
9. Alamat : Purwogondo, RT/RW. 04/03, Sumurarum,  
Grabag, Magelang.
10. Nomor HP : 085799397882
11. Email : [ibnuady94@gmail.com](mailto:ibnuady94@gmail.com)

### B. Riwayat Pendidikan

1. TK : TK Trisula (1999 - 2000 )
2. SD : SD N Grabag II (2000 – 2006)
3. MTs : MTs Wahid Hasyim (2006 s/d 2009)
4. MAN : MAN Yogyakarta I (2009 s/d 2012)
5. Perguruan Tinggi : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga  
Yogyakarta (2012 – sekarang)

### C. Riwayat Organisasi

1. OSIS MTs Wahid Hasyim
2. Kerohanian Islam (ROHIS) MAN Yogyakarta I