

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Hubungan hukum maksudnya adalah “hubungan antara dua subjek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain”,¹ khususnya hukum keperdataan atau hukum privat yang “mengatur” hubungan antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum lainnya, malah “mengatur” pula hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum.² Hubungan antar subjek hukum dalam hukum perdata mengacu pada Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata) tentang Perikatan.

Perikatan sebagaimana Pasal 1233 KUH Perdata, bahwa “Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena undang-undang”. Perikatan menganut asas terbuka atau kebebasan berkontrak, mengenai Sumber dari kebebasan berkontrak sebagaimana dikutip dari Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand “artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya”.³ Asas kebebasan berkontrak itu sendiri pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang

¹ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 269

² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, h. 253-254.

³ Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand, *Buku Ajar Hukum Perikatan*, Zifatama Jawara, Sidoarjo, 2018, h. 142

perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang menggugurkan kebebasan individu.⁴ Kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, ada suatu batasan, bahwa kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁵

Perikatan lahir karena perjanjian, sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata, bahwa “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikat diri terhadap satu orang lain atau lebih. Subekti mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶

Asas kebebasan berkontrak ini mempunyai hubungan erat dengan asas konsensualisme dan asas kekuatan mengikat yang terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.⁷ Menurut Subekti cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan “semua” yang ada di muka perkataan perjanjian.⁸ Perkataan “semua” menekankan pada kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian apa saja, dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan, otentik, non otentik) sepihak serta dengan isi atau substansi sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak, hanya saja ada suatu

⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsional Dalam Kontrak Komersial*, LaksBang Mediatama, Yogyakarta, 2008, h. 93-94.

⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 17.

⁶ Subekti 1, *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2001, h. 1.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, h. 84

⁸ Subekti 2, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2005, h. 4-5.

batasannya yaitu asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁹

Perjanjian mengikat kedua belah pihak sejak tercapainya kata sepakat, dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas”.¹⁰ Namun dalam hubungannya dengan perjanjian, terjadi suatu penyimpangan mengenai saat mengikatnya suatu perjanjian, yaitu ketika perjanjian telah dibuat secara tertulis sebagai syarat-syarat khusus sahnya kontrak. Oleh karena itu telah tepat jika Subekti mengartikan kontrak “kontrak adalah lebih sempit daripada perjanjian karena ditujukan kepada perjanjian atau perjanjian tertulis”.¹¹

Perjanjian dapat dilakukan dengan dua cara yaitu perjanjian secara lisan dan tertulis. Perjanjian secara lisan banyak terjadi dalam pergaulan masyarakat sederhana, serta merta sering tidak disadari namun sudah terjadi kesepakatan, misalnya dalam kegiatan berbelanja ditoko, dipasar-pasar untuk kebutuhan sehari-hari. Perjanjian lisan menjadi selesai dengan dilakukan penyerahan dan penerimaan suatu barang.¹² Dengan kata lain perjanjian lisan akan menjadi sah apabila hak dan kewajiban dari para pihak telah terpenuhi. Sedangkan perjanjian tertulis lazimnya dilakukan dimasyarakat yang lebih modern, berkaitan dengan bisnis yang hubungan hukumnya lebih kompleks, dan biasanya menggunakan

⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, h. 94-95.

¹⁰ Subekti 1, *Op. cit.*, h. 15.

¹¹ *Ibid.*

¹² I Ketut Artadi dan I Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, 2010, h. 52.

akta otentik ataupun akta dibawah tangan, serta menggunakan judul perjanjian.¹³ Oleh sebab itu didalam perjanjian tertulis sangat mudah untuk melakukan pembuktian apabila ada salah satu pihak yang melakukan wanprestasi karena perjanjian tertulis tersebut menggunakan akta otentik dan akta dibawah tangan.

Bukti adanya perjanjian dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah “suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.” Akta otentik sebagai suatu akta yang bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, di hadapan pegawai-pegawai umum, ditempat dimana akta itu dibuatnya. Pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta otentik adalah notaris, sesuai dengan yang dimaksud oleh Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu

¹³ *Ibid.*, h. 51.

peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain. Notaris mempunyai kewenangan lain, yakni memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta, sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN.

Notaris sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya sebagaimana Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, harus bertindak netral, tidak memihak kepada salah satu pihak, amanah, jujur, saksama, mandiri dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum pembuatan akta autentik dihadapan notaris tersebut.¹⁴ Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak berpihak, maksudnya bahwa notaris tersebut dalam pembuatan akta autentik tidak diperbolehkan membuat suatu perbuatan hukum yang lebih condong kepada salah satu pihak sehingga dapat merugikan kepentingan hukum dari pihak lain.¹⁵

Kenyataan yang terjadi notaris membuat tiga akta untuk satu obyek yakni bidang tanah yang digunakan sebagai jaminan utang, yang berakhir sengketa di pengadilan sebagaimana kasus sebagai berikut:

EM Notaris pada tanggal 17 Juni 2017 menghubungi YS mengatakan bahwa ada seorang bernama YOS yang ingin meminjam uang sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), dengan menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No 10751/Wedomartani, yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Juni

¹⁴ Fikri Ariesta Rahman, 2013, “Batas-batas Kewajiban Ingkar Notaris dalam Penggunaan Hak Ingkar pada Proses Peradilan Pidana”, Jurnal, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya, Malang, h. 33.

¹⁵ *Ibid.*, h. 48.

2008 dengan No. 07812/2008 seluas 214 m² (dua ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta atas nama YOS, diserahkannya sertipikat sebagai jaminan tersebut, oleh YS tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai agunan pinjaman, sehingga tidak dapat mengeksekusi jaminan tersebut jika YOS ingkar janji atau wanprestasi.

Di dalam perjanjian disepakati pinjaman akan dikembalikan dalam jangka waktu 1 (bulan) dengan kompensasi bagi hasil sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per bulan dan apabila tidak dibayarkan dalam waktu 1 (bulan), YOS akan mengosongkan rumah. YS meminta kepastian pengembalian dana talangan tersebut kepada EM Notaris dan semua kondisi dan isi perjanjian, EM Notaris membuat akta Ikatan Jual Beli No. 07 tahun 2017 juga ditegaskan sebagai tanda bukti (kwitansi) pembayaran yang sah, bila YOS tidak melaksanakan kewajibannya sesuai yang diperjanjikan. Dibuat pula Kuasa Menjual No. 08 tahun 2017 dan Pengosongan Lahan No. 09 tahun 2017.

Apabila YOS tidak bisa membayar hutangnya setelah jatuh tempo kepada YS maka telah di sepakati bersama Ikatan Jual Beli akan di tindak lanjutkan menjadi Akta Jual Beli serta YOS bersedia dengan suka rela mengosongkan tanah beserta bangunannya untuk diserahkan dan/atau dilakukan Akta Jual Beli.

Sesuai dengan Ikatan Jual Beli No.07 yang telah jatuh tempo pada tanggal 18 Juli 2017, YOS tidak dapat melaksanakan kewajibannya mengembalikan pinjaman berikut kompensasi. Atas pelaksanaan Ikatan Jual Beli No. 07, sebagai

bukti YOS telah sepakat dan dengan kesadarannya sendiri telah menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No 10751/ Wedomartani, seluas 214 m² atas nama Doktorandus Yohanes Sugiharto kepada YS. Berdasarkan Akta Pengosongan Lahan No. 09, apabila YOS diwajibkan mengosongkan tanah/rumah selambat-lambatnya pada hari Rabu, tanggal 19 Juli 2017. YS telah melakukan penagihan baik secara lisan dan tertulis bahkan telah melakukan Somasi sebanyak 2 (dua) kali, yaitu Somasi 1 (pertama) pada tanggal 31 Mei 2018, Somasi 2 (kedua) pada tanggal 07 Juni 2018, hingga gugatan didaftarkan, YOS tidak juga menunjukkan itikad baik.

Hal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp100.000.000,00 dengan menyerahkan sertifikat tanah Hak Milik No 10751/Wedomartani atas nama Yohanes Sugiharto, yang bertindak sebagai perantara pinjam meminjam adalah EM selaku Notaris. Atas kehendak penghadap, Notaris membuat tiga akta yaitu Ikatan Jual Beli No. 07, Kuasa Menjual No. 08 dan Pengosongan Lahan No. 09. Notaris mengetahui adanya perjanjian semu, seharusnya sebagai pejabat yang mempunyai wewenang memberikan penyuluhan hukum dan notaris dalam menjalankan jabatannya tidak amanah, jujur dan berpihak. Hal ini nampak adanya suatu kekaburan antara sepakat mengikat, dibuatnya perjanjian semu atau pura-pura dan akta dibuat di hadapan notaris.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka menarik untuk dibahas dalam skripsi dengan membahas permasalahan:

1. Apa kedudukan hukum akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan yang dibuat oleh notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam ?
2. Apa bentuk pelanggaran yang di lakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini antara lain :

1. Untuk menganalisis kedudukan hukum akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan yang dibuat oleh notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam.
2. Untuk menganalisis bentuk pelanggaran yang di lakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis :

- a) Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya terutama berkaitan dengan kedudukan hukum perjanjian semu atau pura-pura yang dibuat di hadapan notaris.
- b) Sebagai bahan informasi dan kontribusi bagi akademi maupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjut berkaitan dengan kedudukan hukum akta otentik terkait perjanjian semu atau pura-pura.

2. Manfaat Praktis :

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran berkenaan dengan wewenang notaris membuat akta perjanjian pura-pura atau semu.

1.5. Tinjauan Pustaka

1.5.1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum menurut Satjito Rahardjo bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.¹⁶ Menurut Muchsin bahwa perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, CitraAditya Bakti, Bandung, h. 121

dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.¹⁷

Perlindungan hukum dalam bahasa Inggris dikenal istilah “*protection of the law*”. Pengertian perlindungan hukum yaitu segala daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Pada prinsipnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita, sistem pemerintahan negara sebagaimana yang telah dicantumkan dalam penjelasan Undang-Undang Dasar 1945, diantaranya menyatakan prinsip, “*Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum (rechtstaat) dan pemerintah berdasar atas sistem konstitusi (hukum dasar)*”. Elemen pokok negara hukum adalah pengakuan dan perlindungan terhadap “*fundamental rights*” atas hak-hak dasar/asasi manusia.¹⁸

Tujuan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan perlindungan ini diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁹

Perlindungan hukum sebagai awal lahirnya hubungan hukum yaitu interaksi antar subjek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat

¹⁷ Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2003, h. 14

¹⁸ Satjipto Raharjo, *Op. cit.*, h. 53.

¹⁹ Ibid.

hukum. Hubungan hukum (*rechtsbetrekkingen*) menurut Soeroso adalah “hubungan antara dua subyek hukum atau lebih mengenai hak dan kewajiban di satu pihak berhadapan dengan hak dan kewajiban dipihak yang lain”.²⁰ Hubungan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki pada intinya adalah hubungan yang diatur oleh hukum.²¹ Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan seorang lainnya, antara seseorang dengan suatu badan hukum, dan antara suatu badan hukum dengan badan hukum lainnya. Hubungan hukum tercipta oleh para pihak mengenai sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta kekayaan merupakan hubungan yang bersifat *privat*. Sedangkan hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum keluarga hanya dapat terjadi antara subyek hukum manusia dan badan hukum baik badan hukum *privat* maupun badan hukum publik.²²

1.5.2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum untuk membahas kekuatan mengikatnya kesepakatan para pihak yang membuat perjanjian semu/pura-pura di hadapan notaris mengakibatkan salah satu pihak menderita kerugian.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-

²⁰ Soeroso, *Op. cit.*, h. 269.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, h. 253-254

²² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana. Jakarta, 2011, h. 254

undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.²³

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konsestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.²⁴

Kepastian hukum menurut Sudikno Mertokusumo merupakan perlindungan yustiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.²⁵

1.5.3. Perjanjian

²³ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, h. 160

²⁴ Jarot Widya Mulliawan, 2016, *Cara Mudah Pahami Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Litera, Yogyakarta, 2016, h. 17.

²⁵ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab Tentang Penemuan*, Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, h. 58

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.²⁶ Berdasarkan Pasal 1313 BW menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Menurut Purwahid Patrik bahwa perjanjian adalah perbuatan yang terjadi sesuai dengan formalitas-formalitas dari peraturan hukum yang ada tergantung dari persesuaian kehendak dua atau lebih orang-orang yang ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dari kepentingan salah satu pihak atas beban pihak lain demi kepentingan masing-masing pihak secara timbal balik.²⁷

Asas konsensualisme menurut hukum perjanjian Indonesia memantapkan adanya asas kebebasan berkontrak, sehingga jika pada perjanjian tidak ada sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan. Disamping itu asas ini juga dipahami oleh pihak-pihak yakni: *Pertama*, bahwa hukum tidak dapat membatasi syarat-syarat yang boleh diperjanjikan oleh

²⁶ Subekti 1, *Op. cit.*, h. 1.

²⁷ Purwahid Patrik, *Dasar-dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan dari Undang-undang)*, Mandar Maju, Bandung, 2004, h. 55.

para pihak, yang berarti bahwa hukum tidak boleh membatasi apa yang telah diperjanjikan oleh para pihak yang telah mengadakan perjanjian, pihak-pihak tersebut bebas menentukan sendiri isi perjanjian yang mereka buat. *Kedua*, bahwa pada umumnya seseorang menurut hukum tidak boleh dipaksa untuk memasuki suatu perjanjian, yang berarti kebebasan para pihak untuk menentukan dengan siapa dia ingin atau tidak ingin membuat suatu perjanjian. Namun perkembangan selanjutnya, perjanjian yang berdasarkan asas ini mengalami kegagalan. Hal ini terlihat adanya bukti-bukti berupa campur tangan parlemen melalui peraturan perundang-undangan terhadap kebebasan berkontrak.²⁸ Terkait batasan asas kebebasan berkontrak Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian apa saja, dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan, otentik, non otentik) sepihak serta dengan isi atau substansi sesuai dengan yang diinginkan oleh para pihak, hanya saja ada suatu batasannya yaitu asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.²⁹

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang paling menonjol dalam penyusunan kontrak, merupakan asas universal dan dianut oleh hukum perjanjian di hampir seluruh negara di dunia. Di antaranya dijumpai dalam pustaka-pustaka yang berbahasa Inggris, asas ini dituangkan dengan berbagai istilah, antara lain *Freedom of Contract*, *Liberty of Contract*, atau *Party Autonomy*,

²⁸ Ghansam Anand, <https://e-journal.unair.ac.id/YDK/article/download/265/115>,

²⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, h. 94-95.

di negara *common law* dikenal dengan istilah *laissez faire* yang merupakan salah satu asas yang sangat terkenal di dalam hukum kontrak.³⁰

Perjanjian di lingkungan masyarakat dikenal adanya perjanjian semu/perjanjian pura-pura. Pengertian perjanjian semu oleh Hilman Hadikusuma bahwa “Suatu perjanjian dikatakan perjanjian semu atau simulasi apabila perjanjian yang dibuat berbeda dengan pelaksanaannya. Lain kulit lain isi, lain yang tersurat lain pula yang tersirat, ibarat bertopeng dengan rakyat muka yang cantik sedangkan mukanya sebenarnya buruk. Jadi perjanjian yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan perjanjian yang baik sedangkan yang dilaksanakan sebenarnya tidak sesuai dengan kenyataan yang diumumkan atau yang ditulis”.³¹ Perjanjian semu menurut MU Sembiring bahwa ciri-ciri dari perjanjian semu adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian semu tidak pernah berdiri sendiri melainkan selalu didampingi oleh perjanjian yang sesungguhnya.
2. Perjanjian semu selalu dianulir atau dimodifikasi oleh perjanjian yang sesungguhnya.³²

Sebagaimana perjanjian pada umumnya yang mendasari adanya suatu hubungan hukum, agar perjanjian tersebut mengikat, harus dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur oleh ketentuan Pasal 1320

³⁰ Ghansam Anand, *Op. cit.*, h. 16.

³¹ Hilman Hadikusuma, 2002, h. 163.

³² Dwi Inalya Junita Sitorus, 2017 : 34.

KUH Perdata, yaitu sepakat mereka yang membuat perjanjian, cakap berbuat menurut hukum, terdapat obyek yang diperjanjikan dan suatu sebab yang tidak dilarang. Ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tersebut terdapat dua unsur, yakni unsur subjektif dan unsur objektif. Unsur subjektifnya adalah “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” dan “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”. Apabila unsur ini tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuatnya dapat dibatalkan. Sedangkan dimaksud dengan unsur objektif adalah “suatu hal tertentu” dan “kausa yang diperbolehkan”. Apabila unsur objektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (perjanjian dari semula dianggap tidak pernah ada).³³

Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti, bahwa syarat subjektif terdiri atas sepakat mereka yang membuat perjanjian dan syarat objektif terdiri atas suatu hal tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang. Apabila perjanjian yang dibuat syarat subjektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subjektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan". Jika syarat objektif tidak dipenuhi, "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak

³³ Indah Permatasari, 2021: 23-42.

ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".³⁴

Syarat sepakat mereka yang membuat perjanjian, "para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan".³⁵

Sepakat kedua belah pihak haruslah diberikan dalam keadaan bebas, paksaan maupun penipuan, oleh karena itulah Agus Yudha Hernoko mengemukakan bahwa kesepakatan merupakan pernyataan kehendak para pihak yang dibentuk oleh dua unsur, yaitu unsur penawaran dan penerimaan. Sejalan dengan pengertian kesepakatan tersebut diatas, maka langkah awal yang dilakukan pihak bank dalam memenuhi salah satu unsur keabsahan perjanjian yaitu dengan jalan membuat surat penawaran (*offering letter*) yang disampaikan kepada calon debitornya sangatlah tepat, karena bila penawaran tersebut disetujui oleh calon debitur maka kedua unsur pokok pembentuk kesepakatan sudah terpenuhi.³⁶

Pasal 1320 KUH Perdata menempatkan kesepakatan para pihak pada urutan pertama syarat sahnya perjanjian. Disamping sebagai syarat sahnya perjanjian, kesepakatan (konsensus) merupakan unsur essensialia untuk lahirnya suatu perjanjian. Menurut Subekti ciri khas dari kontrak (perjanjian) adalah adanya

³⁴ Subekti 1, *Op. cit.*, 15.

³⁵ Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2008, h. 214.

³⁶ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, h. 162.

kesepakatan bersama (*mutual consent*) para pihak. Kesepakatan dalam hukum perjanjian mengandung pengertian bahwa pernyataan kehendak pihak yang satu telah sesuai/cocok dengan kehendak pihak yang lain.³⁷ Pendapat senada disampaikan oleh Firman Floranta Adonara yang menyatakan bahwa undang-undang (KUH Perdata) menganut asas konsensualisme, dalam artian bahwa lahirnya perjanjian cukup dengan kata sepakat. Sedangkan untuk menilai kapan telah tercapainya konsensus digantungkan pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan kedua belah pihak, dan pernyataan timbal balik dari kedua belah pihak ini merupakan sumber/dasar untuk menetapkan hak dan kewajiban diantara mereka.³⁸

Syarat kesepakatan kedua belah dalam membuat perjanjian (cakap bertindak menurut hukum), kecakapan melakukan perbuatan hukum diartikan sebagai kemungkinan pihak-pihak untuk melakukan perbuatan hukum yang mandiri dan yang mengikat diri tanpa dapat diganggu gugat. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum pada umumnya diukur dari *standar Person* (pribadi) diukur dari usia kedewasaan (*marderjarig*) dan, *Rechtpersoon* (badan hukum) diukur dari aspek kewenangan (*bevoegheid*).³⁹ Usia kedewasaan sebagaimana Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 (UU No. 1 Tahun 1974) tentang Perkawinan, bahwa dinyatakan dewasa dalam arti cakap bertindak dalam hukum

³⁷ Subekti 1, *Op. cit.*, h. 36.

³⁸ Firman Floranta Adonara, 2014 : 76.

³⁹ Agus Yudha Hernoko, *Op. cit.*, h. 184

baik di dalam maupun di luar pengadilan jika telah berusia sekurang-kurangnya 18 tahun atau telah kawin.

Syarat suatu hal tertentu, menurut Pasal 1333 B.W., bahwa suatu perjanjian harus mempunyai pokok suatu benda (*zaak*) yang paling sedikit dapat ditentukan jenisnya, dan mempunyai nilai ekonomis. Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu berarti bahwa apa yang diperjanjikan, yakni hak dan kewajiban kedua belah pihak. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit dapat ditentukan jenisnya. Istilah barang dimaksud di sini apa yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *zaak*. Suatu hal tertentu tersebut adalah yang dijadikan obyek prestasi, sesuai dengan yang dikemukakan oleh J. Satrio, yang menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan suatu hal tertentu dalam perjanjian adalah objek prestasi perjanjian. Isi prestasi tersebut harus tertentu atau paling sedikit dapat ditentukan jenisnya.⁴⁰

Syarat suatu sebab (*causa*) yang diperkenankan, mengenai hal ini Pasal 1337 KUH Perdata, hanya disebutkan *causa* yang terlarang. Suatu sebab adalah terlarang apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Mengenai *causa* yang bertentangan dengan undang-undang, yang dijadikan adalah larangan tersebut ditentukan oleh undang-undang. Mengenai bertentangan dengan kesusilaan, J. Satrio membagi antara bertentangan dengan kesusilaan yang bersifat umum ataukah hanya dalam lingkup yang terbatas. Dalam

⁴⁰ J. Satrio, 2005 : 41.

hal ini terdapat dua pendapat. Pendapat yang satu hanya mau menerima “kesusilaan” dalam lapangan, yakni kalau ia merupakan penerapan moral umum dalam kalangan terbatas atau hubungan hukum tertentu. Pendapat yang lain, yakni pendapat yang lebih luas, yang mau menerima “kesusilaan” dalam kalangan yang terbatas, asal tidak bertentangan dengan kesusilaan umum. Brakel lebih setuju dengan pendapat yang sempit, alasan sulit menuntut hakim agar ia menerapkan norma moral, yang tidak diyakininya, karena ia sendiri bukan berasal dari kalangan di mana moral itu berlaku, dan oleh karenanya tidak sesuai dengan kesadaran moralnya.⁴¹

Kausa hukum dalam perjanjian yang terlarang juga apabila bertentangan ketertiban umum. J. Satrio memaknai ketertiban umum sebagai hal-hal yang berkaitan dengan masalah kepentingan umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat, dan karenanya dapat dikatakan berkaitan masalah ketatanegaraan.⁴²

Perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak tersebut, jika dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 B.W., mengikat pihak-pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang sebagaimana Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, maksudnya bahwa undang-undang mengakui dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang.⁴³

⁴¹ *Ibid.*, h. 110.

⁴² *Ibid.*

⁴³ ES AQSHA, <https://dspace.uui.ac.id>, 2018.

1.5.4. Notaris Sebagai Pejabat umum

Notaris menurut Pasal 1 angka 1 UUJN adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Menurut Habib Adjie (2008, h. 11) mengartikan notaris:

Notaris adalah pejabat umum, yang berarti notaris adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik. Pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan dikualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris. Meskipun notaris sebagai pejabat umum atau publik, notaris bukan pegawai menurut undang-undang/peraturan-peraturan pegawai negeri, ia tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium dari kliennya berdasarkan peraturan.

Mengenai kewenangan notaris, Ghansham Anand (2018, hal. 14) bahwa “kewenangan notaris selain dimuat di dalam UUJN, juga mencakup pula kewenangan lainnya, apabila undang-undang lain menegaskan bahwa suatu perbuatan hukum tertentu harus dibuat dalam akta otentik”.

Notaris berwenang membuat akta otentik, kecuali undang-undang menentukan pejabat lain juga mempunyai wewenang tetapi wewenang tersebut sifatnya adalah khusus, sehingga penggunaan perkataan satu-satunya dimaksudkan untuk memberikan penegasan, bahwa notaris adalah satu-satunya yang mempunyai wewenang umum itu, tidak turut para pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya hanya mempunyai wewenang tertentu artinya wewenangnya tidak

meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditugaskan kepadanya oleh undang-undang. Notaris merupakan pejabat umum yang mempunyai wewenang membuat akta, sedangkan pejabat lain diberi wewenang oleh undang-undang yang sifatnya khusus yakni sebatas yang ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut.

Definisi Notaris sebagaimana di atas menurut Komar Andasasmita unsur-unsurnya terdiri atas:

- a. Notaris itu adalah pejabat umum;
- b. Yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik (jika ada pejabat lain yang mempunyai wewenang membuat akta otentik, yang berarti pejabat tersebut adalah pejabat khusus);
- c. Mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh sesuatu peraturan umum atau dikehendaki oleh yang berkepentingan agar dinyatakan dalam suatu akta otentik;
- d. Menjamin kepastian tanggalnya;
- e. Memberikan *grosse*, salinan dan kutipannya;
- f. Kesemuanya itu jika (sebegitu jauh) pembuatan akta-akta itu oleh peraturan umum tidak pula ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat umum lainnya.⁴⁴

Akta dibuat oleh seorang pejabat atau pegawai umum, maka akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dikarenakan pejabat atau

⁴⁴ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya, Ikatan Notaris Indonesia*, Bandung, 1990, h. 45)

pegawai umum tersebut mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagian fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan.

Perbedaan di atas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat atau Akta *Relaas* tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta tersebut palsu, sedangkan pada Akta *Partij* atau akta pihak kebenaran isi akta *partij* dapat digugat tanpa menuduh kepalsuannya tetapi dengan menyatakan bahwa keterangan dari pihak tidak benar. Tugas yang paling pokok dalam hal ini, notaris dapat juga dikatakan sebagai salah satu penegak hukum, karena notaris berwenang membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian.⁴⁵ Dalam Liliana Tedjosaputro, Para ahli hukum berpendapat, bahwa “akta notaris dapat diterima dalam pengadilan sebagai alat bukti yang mutlak mengenai isinya, demikian dapat diadakan penyangkalan dengan bukti sebaliknya oleh saksi-saksi yang dapat membuktikan.”⁴⁶

Notaris sebagai pejabat umum, menjalankan jabatan harus berpegang pada ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, harus bertindak netral, tidak memihak kepada salah satu pihak, amanah, jujur, saksama, mandiri dan menjaga

⁴⁵ Wawan Setiawan, 2004, *Sikap Profesionalisme Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik*, Media Notariat, Edisi Mei-Juni 2004, h. 76.

⁴⁶ Liliana Tedjosaputro, *Kajian Hukum Pemberian Kuasa Sebagai Perbuatan Hukum Sepihak Dalam Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan* 2011, h. 4

kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum pembuatan akta autentik dihadapan notaris tersebut.⁴⁷

Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak berpihak, maksudnya bahwa notaris tersebut dalam pembuatan akta autentik tidak diperbolehkan membuat suatu perbuatan hukum yang lebih condong kepada salah satu pihak sehingga dapat merugikan kepentingan hukum dari pihak lain.⁴⁸

1.6. Originalitas Penelitian

No.	Nama/jenis/tahun/Perguruan tinggi	Judul penelitian	Rumusan masalah	Hasil penelitian
1.	Indah Purnama Sari Nasution, Tesis, 2018/Universitas Medan Area	Analisis Yuridis Atas Putusan Mahkamah Agung No. 32pk/Pdt/2012 Tentang Perjanjian <i>Simulasi</i> Jual Beli Tanah	1. Bagaimana dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Mahkamah Agung dalam putusan MA No. 32PK/PDT/2012 tentang perjanjian <i>simulasi</i> jual beli tanah? 2. Bagaimanakah tanggung jawab notaris jika adanya keputusan pengadilan yang menyatakan akta yang dibuatnya bersifat <i>simulasi</i> ? 3. Bagaimanakah akibat hukum yang timbul dari perjanjian	Berdasarkan fakta dalam putusan pengadilan perkara antara EFR dan MY, Notaris DP telah memenuhi ketiga syarat materil diatas dalam pembuatan aktanya, maka pengadilan menyatakan DP tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya atas kerugian yang ditimbulkan. Tanggung jawab DP sebagai Notaris yang dimaksud disini adalah tanggung jawab secara perdata yakni yang menimbulkan kerugian tentang penggantian biaya, rugi dan bunga karena akta notaris yang mengandung cacat hukum karena syarat formil dan materil tidak terpenuhi sehingga dinyatakan akta yang dibuatnya batal ataupun menjadi batal demi hukum. Sebaliknya apabila dapat dibuktikan bahwa seorang Notaris turut serta dalam pembuatan akta bersifat <i>simulasi</i> maka hakim dapat meminta notaris yang bersangkutan untuk membayar ganti rugi, biaya dan

⁴⁷ Fikri Ariesta Rahman, *Op. cit.*, h. 33.

⁴⁸ *Ibid.*

			<i>simulasi</i> dalam studi Putusan Mahkamah Agung No. 32PK/PDT/2012?	bunga sesuai yang dituntut. Bagi seorang Notaris tidak ada kewajiban untuk membuktikan secara materil hal-hal yang dikemukakan para pihak dalam akta yang dibuatnya apabila terjadi gugatan di Pengadilan. Pembuktian materil harus dilakukan oleh pihak yang mengajukan keberatan itu sendiri. Hal ini disebabkan karena akta notaris berisikan keterangan dan pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak para pihak dan notaris hanya mengkonstantir kehendak para pihak yang dituangkan kedalam suatu akta yang bentuknya sudah ditentukan menurut Undang-undang berlaku.
2.	Lisca Vontya Arifin, SH., Tesis, 2020/Universitas Islam Indonesia	Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Ajb) Hak Atas Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengapa banyak Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada kuasa menjual notariil? 2. Bagaimana mekanisme dan legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil dalam peralihan Hak Atas Tanah? 	Banyaknya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada Kuasa Menjual Notariil dikarenakan pada saat pembuatan akta jual beli pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri karena alasan-alasan tertentu. Kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Legalitas kuasa yang terdapat Akta Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk akta otentik yang sah atau legal jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria.
3.	NI KADEK MEKAR SARI, Tesis, 2022/Universitas Hasanuddin	Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam	1. Apakah penerima kuasa menjual yang sekaligus bertindak sebagai pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak	Penerima kuasa bertanggungjawab atas pelunasan pembayaran terhadap PPJB yang belum lunas sebagaimana yang termuat dalam PPJB serta penggantian biaya dan ongkos-ongkos yang timbul akibat sengketa terhadap objek dalam PPJB, namun mengenai pertanggungjawabannya terhadap kuasa menjual yang

	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tidak Lunas Dengan Akta Notaril	lunas dengan akta notaril dapat dimintakan pertanggungjawab an atas tindakannya? 2. Apakah akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas mempunyai kekuatan hukum?	diterimanya pertanggungjawaban ini lebih tepat ditujukan kepada notaris karena telah membuat akta kuasa menjual dengan PPJB tidak lunas yang kemudian menimbulkan kerugian pada penjual, dan (2) mengenai kekuatan hukum akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan PPJB yang belum lunas bahwa kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat sehingga harus dinyatakan batal demi hukum sebab akta tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihaknya.
--	--	---	---

Keterangan:

- 1) Penelitian pertama terkait perjanjian simulasi/pura-pura yang dibuat di hadapan notaris, meskipun notaris mengetahui bahwa perjanjian tersebut sifatnya pura-pura, namun karena perjanjian tersebut dikehendaki oleh para penghadap, membebaskan notaris dari tanggungjawabnya.
- 2) Pada penelitian kedua terkait sah dan tidaknya kuasa menjual ada pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, bukan terkait dengan penyalahgunaan kuasa untuk memiliki obyek PPJB.
- 3) Pada penelitian kedua terkait persetujuan semu pemilikan obyek PPJB dibuat dihadapan notaris, padahal belum dibayar lunas, sehingga terjadi penyimpangan dibuatnya PPJB padahal belum dilakukan pembayaran lunas dan pertanggungjawaban notaris.
- 4) Penelitian yang dilakukan oleh peneliti, notaris membuat akta yang mengarah pada perjanjian pura-pura atau semu mengetahuinya, namun tetap membuatnya, sehingga akta turun atau terdegradasi dari otentik menjadi akta di bawah tangan, dan melanggar ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, karenanya dapat digugat ganti kerugian, sehingga penelitian yang dilakukan peneliti adalah orisinal.

1.7. Metode Penelitian

1.7. 1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian Normatif, penelitian Normatif suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika ilmu hukum dari sisi normatifnya.⁴⁹ Penelitian hukum normatif meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma mengenai asas-asas-norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan guna menjawab permasalahan hukum yang sedang dihadapi, yakni terkait dengan kekuatan perjanjian semu/pura-pura yang dibuat di hadapan notaris, perjanjian semu tersebut merugikan salah satu penghadap.⁵⁰

1.7.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini adalah penelitian hukum, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi, Peter Mahmud Marzuki, yaitu perlindungan hukum pemegang hak atas tanah yang terkena pembebasan untuk kepentingan hukum. Peter Mahmud dalam hal ini adalah kekuatan perjanjian semu/pura-pura yang dibuat di hadapan notaris, perjanjian semu tersebut merugikan salah satu penghadap.⁵¹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang

⁴⁹ Johnny Ibrahim, *Teori, Metode, dan Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005 : 57

⁵⁰ Mukti Fajar dan Achmad Yulianto, 2010 : 180

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki, Marzuki, Peter Mahmud, 2011. *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011 : 35

dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yaitu pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, berkaitan dengan materi penelitian yakni terkait dengan kekuatan perjanjian semu/pura-pura yang dibuat di hadapan notaris, perjanjian semu tersebut merugikan salah satu penghadap.⁵²

1.7.3. Bahan Hukum

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan Tesis ini antara lain dapat dibedakan menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer adalah bahan yang berupa peraturan perundang-undangan yang mengatur dan berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang digunakan untuk memperjelas bahan hukum primer.

1). Bahan Hukum Primer

1. *Burgerlijk Wetboek (Staatsblad 1847 Nomor 23)*;
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

2). Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder diperoleh dari literatur, teks ilmiah khususnya tentang perjanjian pura-pura/semu, tulisan hukum baik dalam bentuk artikel

⁵² *Ibid.*, h. 93.

ataupun buku, jurnal dan makalah-makalah, serta penelitian-penelitian hukum untuk mengetahui isu-isu hukum yang aktual, yang dianggap penulis masih mempunyai kaitan erat dengan pokok masalah dalam penelitian ini.

1.7.4. Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Ada beberapa cara dalam memperoleh data yang dilakukan dalam penulisan ini, antara lain bahan hukum primer dikumpulkan, diinventarisi, serta diinterpretasi, untuk selanjutnya dikategorikan secara sistematis kemudian dianalisis guna menjawab permasalahan yang ada. Bahan hukum sekunder digunakan sebagai penunjang bahan hukum primer. dari pengumpulan bahan hukum tersebut lalu dilakukan pengolahan serta analisa, dan hasilnya disajikan secara argumentatif.

Analisa yang dipergunakan penulis adalah analisa deduktif, analisa ini dilandasi dari norma-norma, asas-asas hukum serta nilai-nilai yang sudah diakui, lalu diinterpretasikan dalam suatu sistem hukum tersendiri untuk dikaitkan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

1.8. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan jumlah permasalahan dalam rancangan penelitian ini, maka penelitian atau tesis ini akan berisi IV (empat) Bab.

Bab I, sebagai awal penulisan, berisi Pendahuluan. Dalam bab ini akan dijelaskan mengenai hal-hal yang mendasar yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, antara lain: latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, metode pendekatan,

bahan hukum, pengumpulan bahan hukum, analisa bahan hukum, dan diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II, merupakan uraian terhadap permasalahan pertama, yaitu kedudukan hukum akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan yang dibuat oleh notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam. Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah kesatu yaitu apa kedudukan hukum akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan yang dibuat oleh notaris untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam. Sub babnya terdiri atas 1) Kewenangan Notaris Membuat Akta Otentik Mengenai Perjanjian, 2) Penyerahan Barang Dalam Pinjam Meminjam Sebagai Jaminan, 3) Ikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli, 4) Kuasa Penjual.

Bab III, merupakan uraian terhadap permasalahan kedua, yaitu bentuk pelanggaran yang di lakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan kedua yaitu apa bentuk pelanggaran yang di lakukan oleh notaris atas pembuatan Akta Ikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta Pengosongan Lahan untuk melindungi kreditur dalam perjanjian pinjam meminjam. Sub babnya terdiri atas 1) Perjanjian Pinjam Meminjam Sebagai Perjanjian Pokok, 2) Akibat Hukum Dibatalkannya Perjanjian Semu, 3) Tanggung Gugat Notaris Atas Dibatalkannya Perjanjian Semu.

Bab IV adalah penutup, didalam Bab ini berisikan kesimpulan dari penelitian ini, serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang ada.

