

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan para pihak dalam transaksi jual beli yang diperuntukan untuk mengikat janji – janji para pihak sebelum dilakukannya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁸ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terogolong ke dalam perjanjian tidak bernama, sebab aturan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak termuat dalam Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Akan tetapi, aturan mengenai perjanjian tidak bernama tetap melahirkan suatu perikatan para pihak. Dikarena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak termaktub pada Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, maka para pihak dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan merujuk pada asas kebebasan berkontrak.⁹

2. Jenis

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibagi menjadi 2 (dua) bagian, diantaranya:

⁸ Farida Kholismu, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual,” *Jurnal Signifikan Humaniora* 2, No. 3 (2021): 1–12.

⁹ Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan,” *Jurnal Rectum* 3, No. 2 (2021): 239–55.

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas, artinya pembayaran atas objek jual beli telah dilunasi oleh pembeli dan diterima oleh pihak penjual;
- 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas, artinya belum lunasnya pembayaran atas objek jual beli yang mana pihak pembeli melakukan pembayaran secara di cicil atau kredit kepada penjual. Pelunasan atas objek jual beli tersebut disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum lanjut pada tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

3. Syarat Penggunaan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat oleh para pihak apabila terdapat kendala, sebagai berikut:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk mengikat para pihak yang disebabkan karena harga belum lunas, dalam artian pembayaran atas objek jual beli dilakukan secara kredit (cicil);
- 2) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembayarannya dilakukan secara lunas, akan tetapi belum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), sebab berkas administrasi berupa surat atau dokumen terkait objek (tanah dan/atau bangunan) belum terpenuhi, seperti belum dilakukan pemecahan sertifikat, belum lunasnya pembayaran pajak, belum balik nama waris, dan sebagainya.

4. Masa Berakhirnya

Berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila para pihak telah menyelesaikan administrasi maupun pelunasan atas objek jual beli tersebut. Kemudian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dilakukan penghapusan Akta Notariil oleh Notaris terkait dan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akan melakukan pengurusan balik nama di kantor pertanahan setempat.¹⁰

B. Tinjauan Umum Kuasa Menjual

1. Pengertian

Kuasa menjual berlandaskan pada Pasal 1792 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), disebutkan bahwa kuasa merupakan suatu pemberian kuasa atas persetujuan pemberi kuasa kepada penerima kuasa dalam hal untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum untuk dan atas nama pemberi kuasa. Bentuk pemberian kuasa sendiri dapat diperoleh secara lisan, sesuai Pasal 1793 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata; dan tertulis seperti kuasa dibawah tangan dan akta otentik yang dibuat oleh Notaris. Kuasa yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat dan dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan. Kuasa menjual tergolong ke dalam kuasa khusus, meliputi: Kuasa Menjual Murni yaitu kuasa menjual yang berdiri sendiri

¹⁰ Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 3 (2022): 45–50.

dan tidak terikat pada perjanjian apapun; dan Kuasa Menjual Mutlak yang tidak berdiri sendiri dan terikat pada suatu perjanjian.

2. Alasan Pemberian Kuasa

Berikut merupakan alasan – alasan pemberian kuasa menjual yang berdiri sendiri atau kuasa menjual murni:

- 1) Pemberi kuasa tidak dapat hadir dalam pelaksanaan pengurusan jual beli tanah dan/atau bangunan, maka penerima kuasa bertindak untuk mewakilkannya;
- 2) Pembayaran atas objek jual beli telah dilakukan secara lunas atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas, akan tetapi pelaksanaan jual belinya belum terealisasi sebab masih terkendala administrasi, seperti belum dilakukan pemecahan sertifikat, dan sebagainya;
- 3) Penjual sebagai salah satu ahli waris dan belum dilakukan pembagian ahli waris;
- 4) Objek jual beli akan dijual kembali kepada pihak ketiga, hal ini biasa terjadi dalam praktiknya yang dilakukan oleh makelar.

Dan alasan - alasan pemberian kuasa menjual mutlak yang tidak dapat terpisahkan dengan suatu perjanjian, sebagai berikut:

- 1) Pembayaran atas objek jual beli belum dilakukan secara lunas;
- 2) Pemberi kuasa tidak dapat hadir dalam pelaksanaan pengurusan jual beli tanah dan/atau bangunan, maka penerima kuasa bertindak untuk mewakilkannya;

- 3) Penerima kuasa dapat bertindak dan memiliki kewenangan dalam pengurusan jual beli tanah sampai dengan balik nama serta terbit sertifikat tanah sebagai tanda bukti hak apabila pemberi kuasa meninggal dunia atau berada dibawah pengampuan.¹¹

3. Syarat Pemberian Kuasa

Syarat pemberian akta kuasa menjual diantaranya ialah cakap hukum artinya cakap dalam bertindak atau orang dewasa sesuai dengan Pasal 330 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa seseorang dapat dikatakan dewasa atau cakap hukum apabila telah berusia 21 (dua puluh satu) tahun dan/atau telah menikah, tidak sedang berada di bawah pengampuan. Dan memiliki itikad baik dalam bertindak bahwasannya dalam membuat akta kuasa menjual haruslah didasari pada itikad baik yakni tidak ada paksaan, penipuan, mencari keuntungan, serta adanya tujuan tertentu lainnya yang melanggar norma – norma hukum.

4. Macam – Macam Kuasa

Macam - macam kuasa menjual, meliputi:

- a. Kuasa mutlak ialah kuasa yang tidak dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa serta mengesampingkan Pasal 1813 dan Pasal 1814 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) tentang cara berakhirnya suatu kuasa; dan

¹¹ Matuankotta J Sari A, “Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pemberian Kuasa Menurut Hukum Perdata,” *Jurnal Ilmu Hukum* 2, No. 3 (2022): 234–40.

- b. Kuasa murni merupakan kuasa yang dapat dicabut oleh pemberi kuasa dengan menggunakan akta pencabutan pemberian kuasa, kuasa ini merupakan kuasa yang sifatnya berdiri sendiri atau tidak terikat dalam suatu perjanjian.

5. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berakhirnya kuasa, karena: Pencabutan oleh pemberi kuasa; Pelepasan Kuasa oleh penerima kuasa; dan/atau Meninggal dunia pemberi atau penerima kuasa.

C. Tinjauan Umum Notaris

1. Pengertian

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan penetapan hukum untuk kepentingan para penghadap, sesuai yang disebutkan dalam Pasal 1 Jo. Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Perbuatan Notaris harus selaras dengan Kode Etik Notaris, akuntabilitas Notaris dalam memberikan pelayanan hukum di masyarakat, apabila Notaris melakukan kesalahan yang menimbulkan kerugian dan telah melanggar aturan hukum yang mengikat Notaris, maka masyarakat memiliki hak untuk menggugat Notaris ke pengadilan.

2. Wewenang

Kewenangan Notaris mengacu pada Pasal 15 jo. Pasal 51 Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, meliputi:

1. Kewenangan umum: Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta;
2. Kewenangan khusus: Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan, membukukan surat dibawah tangan, membuat salinan surat dibawah tangan, melakukan pengesahan kecocokan surat asli dengan fotokopinya, memberikan penyuluhan hukum mengenai pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, membuat akta risalah lelang, dan Notaris berwenang membetulkan kesalahan tulis atau ketik pada Minuta Akta yang telah ditandatangani (disebut dengan Renvoi), yang dituangkan dalam Berita Acara Pembetulan dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta Asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta Berita Acara Pembetulan.

3. Akta Otentik

Pasal 1868 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyebutkan bahwa akta otentik merupakan akta yang

dibuat oleh pejabat umum yaitu Notaris. Akta Otentik yang dibuat Notaris atau biasa disebut dengan Akta Notariil merupakan salah satu upaya dalam menciptakan suatu kepastian hukum dan perlindungan hukum. Akta otentik yang dibuat Notaris mengenai seluruh perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang dibuat oleh para pihak. Akta otentik memiliki kekuatan hukum yang dapat dijadikan alat bukti di pengadilan. Akta otentik termasuk dalam alat bukti tertulis yang sah dan diakui, sesuai bunyi Pasal 1866 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUHPerduta) jo. Pasal 164 *Herziene Indonesich Reglement* (HIR).

Dalam pembuatan akta otentik oleh Notaris memiliki ketentuan yakni mencantumkan syarat subjektif pada bagian Awal Akta, sedangkan syarat objektif dicantumkan pada Bagan Akta atau Isi Akta. Apabila syarat subjektif pada Awal Akta tidak terpenuhi atau ada pembatalan dari para pihak, maka tidak menghapus kewajiban para pihak untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana Bagan Akta atau Isi Akta, artinya syarat objektif tidak gugur. Namun, jika syarat objektif pada Bagan Akta atau Isi Akta tidak terpenuhi, maka secara otomatis syarat subjektif pada Awal Akta gugur.

D. Tinjauan Umum Pajak Jual Beli

1. Pajak Penghasilan Final (PPh Final)

a. Pengertian

Pajak penghasilan merupakan pajak yang dikenakan kepada seseorang baik perorangan maupun badan hukum yang disebut dengan

wajib pajak atas penghasilan yang diterimanya selama 1 (satu) tahun pajak melalui pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli; atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan.¹² Yang dimaksud wajib pajak diatas ialah penjual selaku pihak yang menerima penghasilan tersebut akan dikenakan pajak penghasilan berupa Pajak Penghasilan Final (PPH Final) yang di pungut oleh pemerintah pusat, sebab pajak tersebut tergolong ke dalam pajak pusat, sehingga pembayaran Pajak Penghasilan Final (PPH Final) ini akan disetorkan pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) setempat di daerah objek pajak berada. Hal ini berlandaskan pada Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 34 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 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, Dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

¹² Made Wahyu Arthadana, “Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah,” *Jurnal Komunikasi Hukum* 7, No. 2 (2021): 103–4.

b. Regulasi

Undang – Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan Jo. Undang – Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 34 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 Jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 261/PMK.03/2016 tentang Tata Cara Penyetoran, Pelaporan, Dan Pengecualian Pengenaan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya.

c. Subjek dan Objek Pajak

Subjek Pajak Penghasilan Final (PPh Final), meliputi: Perorangan; Badan Hukum; Bentuk Usaha Tetap; dan Warisan yang belum terbagi, dengan ketentuan sebagai berikut: Yang dapat menjadi subjek Pajak Penghasilan Final (PPh Final) perorangan ialah seseorang yang telah bertempat tinggal di Indonesia selama lebih dari 183 (seratus delapan puluh tiga) hari dalam tahun pajak, atau seseorang yang dalam tahun pajak berada di Indonesia dan memiliki rencana untuk bertempat tinggal di Indonesia serta telah mendapatkan penghasilan dari

Indonesia, sedangkan subjek Pajak Penghasilan Final (PPh Final) badan hukum yakni badan yang bertempat tinggal di Indonesia, atau badan yang tidak bertempat tinggal di Indonesia tetapi menjalankan usahanya di Indonesia dan/atau badan yang menerima penghasilan dari Indonesia. Selanjutnya, badan usaha tetap adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha, meliputi PT (Perseroan Terbatas), CV (Perseroan Komanditer), Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, koperasi, dana pensiun, yayasan dan bentuk badan lainnya.¹³

Objek Pajak Penghasilan Final (PPh Final) berdasarkan pada Pasal 4 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, ialah perolehan penghasilan wajib pajak baik perorangan maupun badan hukum yang dapat menambah harta kekayaan wajib pajak. Dan menurut Pasal 4 Ayat (2) huruf d Undang - Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan, bahwa yang tergolong dalam Pajak Penghasilan Final (PPh Final) ialah penghasilan yang didapatkan dari transaksi jual beli atas pengalihan hak

¹³ I Ketut Gede Purnayasa, Ida Ayu Putu Widiati, And Luh Putu Suryani, "Penaan Pajak Penghasilan (PPh) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan," *Jurnal Preferensi Hukum* 2, No. 3 (2021): 519-24.

atas tanah dan/atau bangunan yang dapat menambah harta kekayaan wajib pajak.

d. Tarif Pajak

Tarif Pajak Penghasilan Final (PPh Final) sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari nilai penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan selain penghasilan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa Rumah Sederhana atau Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh wajib pajak yang usaha pokoknya melaksanakan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah. Yang dimaksud dengan Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana ialah rumah yang memperoleh fasilitas yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penghasilan.

Rumus: $2,5 \% \times \text{Nilai Penghasilan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan}$

2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)

a. Pengertian

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang

terjadi karena suatu perbuatan hukum, seperti jual beli.¹⁴ Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan oleh pemerintah daerah, sebab pajak tersebut tergolong ke dalam pajak daerah dan masuk ke dalam kas daerah. Pelaporan dan pembayaran pajak ini melalui Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), baik di tingkat Kabupaten atau Kota sesuai dengan daerah objek pajak berada. Hal ini berlandaskan pada Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

b. Regulasi

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Jo. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Jo. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Jo. Peraturan Daerah Kabupaten Malang Nomor 1 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Jo. Peraturan Walikota Malang Nomor 21 Tahun 2021 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran Dan Tempat

¹⁴ Rahayu Harina, Busyra Azheri, And Yussy Adelina Mannas, "Penerapan Self Asessment System Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan Dalam Transaksi Jual Beli," *Media Of Law And Sharia* 4, No. 2 (2023): 153–70.

Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Jo. Peraturan Bupati Malang Nomor 62 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Bupati Malang Nomor 32 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

c. Subjek dan Objek Pajak

Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), meliputi perorangan ataupun badan hukum yang menerima pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan, objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) ialah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti pemindahan hak karena jual beli.¹⁵

d. Tarif Pajak

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), baik ditingkat kabupaten maupun kota yakni sebesar 5 % (lima persen).

Rumus: Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) – Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) × Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

¹⁵ Yohana Danut And Ary Yunita Anggraeni, “Analisis Efektivitas Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Sosialisasi Perpajakan Terhadap Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,” *Jurnal Ilmiah Bisnis Dan Perpajakan (Bijak)* 3, No. 2 (2021): 16–24.

E. Landasan Teori

Teori hukum yang digunakan dalam melandasi penelitian ini terkait dengan peran dan pertanggungjawaban Notaris dalam memelihara pembayaran pajak pada transaksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Kuasa Menjual yakni menggunakan teori Perlindungan Hukum; Efektivitas Hukum; dan Tanggung Jawab.

1. Teori Perlindungan Hukum

Berikut merupakan “Perlindungan Hukum” menurut pendapat para ahli :

1. **Phillipus M. Hadjon**, mengartikan perlindungan hukum sebagai tindakan pemerintah dalam hal memberi perlindungan kepada rakyat, baik bersifat preventif (perlindungan yang dimaksud untuk mencegah terjadinya sengketa) atau represif (perlindungan yang ditujukan untuk menyelesaikan suatu sengketa yang terjadi di masyarakat);
2. **Satjito Rahardjo**, menyebutkan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya pemerintah untuk melindungi hak – hak seseorang yang dirugikan pihak lain. Ketika terjadi suatu permasalahan hukum, maka fungsi hukum sebagai upaya perbaikan dari masalah – masalah hukum, perlindungan hukum diberikan dengan mengedepankan harkat dan martabat manusia sebagai makhluk sosial yang memiliki hak asasi manusia yang wajib di junjung tinggi oleh negara;
3. **Muchsin**, memaknai perlindungan hukum sebagai upaya melindungi seseorang dengan mengutamakan kepatuhan atas peraturan perundang

- undangan dengan hukum adat di masyarakat untuk mencapai ketertiban. Menurut Muchsin, perlindungan hukum dapat digolongkan menjadi 2 (dua) bagian, diantaranya:

a. Perlindungan Hukum Preventif (Mencegah Sengketa), perlindungan hukum yang diberikan kepada negara untuk rakyatnya ialah upaya – upaya pencegahan sebelum terjadinya sengketa di masyarakat. Upaya perlindungan preventif dapat berupa memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai batasan – batasan dalam bertindak atau melaksanakan kewajiban sebagai warga negara;

b. Perlindungan Hukum Represif (Mengatasi Sengketa), perlindungan hukum diberikan untuk menyelesaikan suatu sengketa yang terjadi di masyarakat. Hal ini ditujukan untuk meminimalisir sengketa yang kerap kali terjadi di masyarakat yang dapat merugikan hak – hak seseorang maupun negara.

Upaya perlindungan represif dapat berupa pemberian sanksi kepada masyarakat yang melanggar ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku, membina dan/atau mendampingi masyarakat untuk tidak melakukan atau mengulang perbuatan yang dapat melanggar norma – norma hukum; dan

4. **Setiono**, menurutnya perlindungan hukum sebagai upaya dalam melindungi seseorang baik perorangan maupun badan hukum dari

tindakan sewenang – wenang atau tindakan yang bertentangan dengan norma – norma hukum guna mewujudkan ketertiban hukum di masyarakat.

Dari pendapat para ahli diatas, dapat disimpulkan bahwasannya “Perlindungan Hukum” dapat diartikan sebagai upaya memberikan perlindungan kepada subjek hukum dari suatu tindakan sewenang – wenang seseorang (perorangan atau badan hukum), baik yang bersifat preventif maupun represif. Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan keadilan, ketertiban, kemanfaatan, dan kedamaian di suatu negara.¹⁶ Korelasi perlindungan hukum pada pembahasan yang diangkat penulis ialah Notaris memiliki kewenangan dalam membuat dan mengesahkan akta otentik mengenai suatu perbuatan, perjanjian dan ketetapan, baik yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan maupun yang dikehendaki oleh para penghadap yang dapat memberikan kepastian hukum dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat. Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya, berkewajiban memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para penghadap dan masyarakat luas yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang – undangan, terutama pada Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Akta otentik yang dibuat Notaris tersebut merupakan upaya

¹⁶ Rusdianto Sesung Et Al., *Hukum Dan Politik Hukum Jabatan Notaris*, Ed. Henny P, Ra De Rozarie, Surabaya (Surabaya: R.A.De.Rozarie(Anggota Ikatan Penerbit Indonesia), 2017).

perlindungan secara preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya suatu sengketa di masyarakat.

2. Teori Efektivitas Hukum

Hukum dijalankan untuk mencapai kepastian, keadilan, dan kemanfaatan, baik kepada negara maupun rakyatnya. Efektivitas hukum memiliki makna sebagai akibat atau pengaruh dari adanya suatu aturan hukum yang telah dibuat dan ditetapkan di masyarakat. Secara praktiknya, implikasi dalam penerapan hukum di masyarakat kerap kali berbanding terbalik dengan perilaku masyarakat yang menimbulkan adanya pelanggaran – pelanggaran hukum. Efektivitas hukum ditujukan untuk menilai suatu peraturan perundang - undangan benar memberikan efek baik kepada masyarakat dan dapat dipatuhi oleh masyarakat maupun pejabat negara atau aparatur negara. Menurut **Lawrence M. Friedman**, menilai suatu peraturan perundang – undangan yang berlaku telah berjalan efektif di masyarakat, dipengaruhi oleh beberapa aspek, yakni: Substansi Hukum; Struktur Hukum; dan Budaya Hukum. Berikut penjelasannya:

- a. Substansi Hukum, yakni muatan yang terdapat di dalam peraturan perundang – undangan dapat menjadi pedoman bagi masyarakat, tidak bertentangan dengan aturan hukum lainnya, tidak merugikan negara dan warga negara, serta pelaksanaannya berguna dalam menegakkan hukum di Indonesia;
- b. Struktur Hukum, terdiri atas para penegak hukum yang melaksanakan hukum dengan maksud untuk memberikan

perlindungan dan penegakan hukum dalam mencapai kepastian, kemanfaatan, dan keadilan di masyarakat; dan

- c. Budaya Hukum, merupakan nilai – nilai yang hidup di masyarakat yang mempengaruhi sikap masyarakat untuk dapat menaati peraturan perundang – undangan yang berlaku. Apabila masyarakat dapat dihibau untuk tertib oleh aturan hukum yang berlaku, maka akan mendukung suatu peraturan perundang – undangan tersebut berjalan dengan efektif, namun jika sebaliknya masyarakat yang memiliki sikap tidak mematuhi aturan hukum yang berlaku, seperti melanggar apa yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan, maka masyarakat menjadi penghambat dalam efektivitas hukum yang berlaku.

Menurut **Soerjono Soekanto**, mengartikan bahwa efektifitas hukum sebagai aturan hukum yang dapat berdampak positif serta berfungsi dengan baik di masyarakat. Efektif atau tidaknya suatu peraturan perundang – undangan dapat dinilai dengan perilaku masyarakat dalam menaati aturan hukum tersebut. Serta, dilihat dari para penegak hukum yang telah menjalankan tugas dan wewenangnya dengan baik dan berpedoman pada aturan hukum yang mengikatnya. Para penegak hukum memiliki pengaruh besar terciptanya efektifitas hukum, seperti halnya para penegak hukum menerapkan sanksi kepada seseorang yang melanggar aturan hukum dan/atau para penegak hukum memberikan pelayanan hukum sesuai dengan tugas dan wewenangnya guna mencapai ketertiban

hukum. Penegakan hukum haruslah taat pada etik profesi yang berlaku. Dan pendapat **H. C. Kelman**, bahwa efektivitas hukum tidak terlepas dari ketaatan masyarakat kepada hukum yang berlaku. Menurutnya, pelanggaran hukum merupakan cerminan dari masyarakat yang tidak taat oleh peraturan perundang – undangan. Dalam hal aturan hukum yang telah dilanggar maka haruslah ditegakan oleh para pejabat penegak hukum guna mencapai kepastian, keadilan, serta kemanfaatan bagi masyarakat. Teori efektivitas hukum **H. C. Kelman** selaras dengan pendapat **Satjipto Rahardjo** bahwa penegakan hukum ialah perwujudan atas gagasan - gagasan dalam memperoleh kemanfaatan sosial.

Notaris memiliki kewajiban memberikan kontribusi untuk mencapai ketertiban dan keadilan bagi masyarakat. Penegakan hukum yang dilakukan Notaris sebagai upaya perlindungan represif kepada masyarakat dengan mengingatkan hak – hak dan kewajiban – kewajiban para penghadap untuk dilaksanakan sesuai dengan isi akta notariil yang dibuat dihadapannya.

3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Pandangan para ahli tentang “Tanggung Jawab Hukum”, sebagai berikut:

1. **Hans Kelsen**, menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanggungjawab hukum ialah pertanggungjawaban atas suatu kegagalan dalam melaksanakan kehati – hatian yang diharuskan oleh hukum. Tanggungjawab terbagi menjadi beberapa bagian, yakni

tanggungjawab mutlak merupakan tanggungjawab seseorang atas pelanggaran yang dilakukan karena unsur “ketidaksengajaan” atau “lalai”; tanggungjawab kolektif ialah tanggungjawab seseorang atas kesalahan atau pelanggaran yang dilakukan orang lain; dan tanggungjawab berdasarkan kesalahan baik individu maupun badan hukum yang melanggar norma – norma hukum;

2. **Abdulkadir Muhammad**, memaknai tanggungjawab sebagai konsekuensi atas perbuatan seseorang yang melanggar hukum, baik disengaja atau tidak sengaja (lalai).¹⁷

Pertanggungjawaban Notaris ditujukan sebagai upaya perbaikan atas kesalahan Notaris dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya.

¹⁷ Sesung et al.