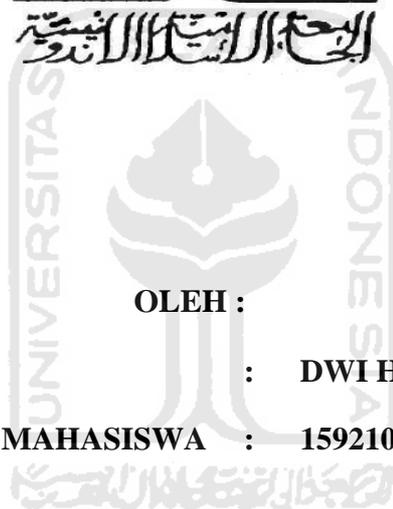
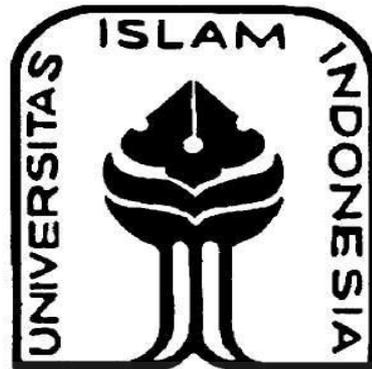


**JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA  
KUASA MENJUAL NOTARIIL DI KABUPATEN MAGELANG**

TESIS



OLEH :

NAMA MHS. : DWI HARTININGSIH, S.H.

NO. POKOK MAHASISWA : 15921051

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2020**



**JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA  
KUASA MENJUAL NOTARIIL DI KABUPATEN MAGELANG**

OLEH:  
NAMA MHS. : DWI HARTININGSIH  
NO. POKOK MAHASISWA : 15921051

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari ..... tanggal ..... tahun 2020

Pembimbing I

(Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag.),

Yogyakarta, ..10-12-2020..

Pembimbing II

(Pandam Nurwulan, S.H., M.H.),

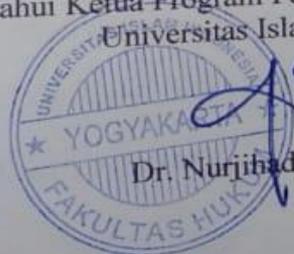
Yogyakarta, ..10-12-2020..

Anggota Penguji

(Dr. Nurjihad, SH., M.H)

Yogyakarta, ..10-12-2020..

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, SH., M.H

## MOTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto:

*“ Berjuang sampai sekuat tenaga demi tercapainya cita-cita.”*

*“ Berusaha sambil berdoa “*

*“ Berharap untuk sesuatu yang kita inginkan “*

*“ Berusaha untuk sesuatu yang kita butuhkan “*

### Persembahan :

Tesis ini kupersembahkan untuk :

- a. Kedua orang tuaku tercinta
- b. Suami dan anak-anakku tercinta
- c. Sahabat-sahabatku Seperjuangan
- d. Almamaterku Universitas Islam Indonesia Yogyakarta
- e. Terima kasih telah menjadi inspirasiku



## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan plagiat di Perguruan Tinggi, maka saya yang bertanda tangan dibawah ini , saya mahasiswa Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta:

Nama : DWI HARTININGSIH, SH  
N P M : 15921051  
Alamat : Salam Rt. 02, Rw. 01 Desa Candiretno, Kecamatan Secang,  
Kabupaten Magelang

Dengan ini menyatakan :

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri;
2. Tesis saya tidak sedikitpun plagiat karya orang lain;
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim.

Demikian pernyataan ini, apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan menanggalkan gelar keserjanaan yang sudah saya terima.

Yogyakarta,

Yang menyatakan,



DWI HARTININGSIH, SH

NPM : 15921051

## KATA PENGANTAR

Puji syukur yang terlalu mendalam penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang maha Esa, yang telah melimpahkan segala rahmat dan nikmatNya , sehingga penulis bersemangat dan mempunyai kekuatan untuk menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DI KABUPATEN MAGELANG.**

Maksud dan tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta

Dalam kesempatan ini penulis dengan kerendahan hati dan penuh kesadaran, mohon maaf apabila didalam penyusunan tesis ini masih ditemukan kekurangan-kekurangan dan kesalahan-kesalahan, serta penulis tidak lupa mohon saran atupun kritik dari berbagai pihak yang berkenan, agar hasil tesis ini menjadi lebih baik.

Dalam mempersiapkan tesis ini telah banyak pihak yang memberikan bimbingan, bantuan petunjuk dan saran. Oleh karena itu penulis ucapkan terima kasih kepada :

1. Yayasan Pembina Pendidikan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
2. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
3. Bapak Dr. Drs. Rohidin, S.H., M.Ag., selaku Dosen pembimbing Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
4. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H. selaku Dosen pembimbing Universitas

Islam Indonesia Yogyakarta;

5. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dalam hal ini penulis tidak dapat membalas apapun kecuali dengan do'a yang penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, semoga amal bapak-bapak dan ibu mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

Yogyakarta, 22 Desember 2020  
Penulis,



DWI HARTININGSIH, SH

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	x
ABSTRAK .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Orisinalitas Penelitian.....	12
E. Kerangka Teori.....	14
F. Metode Penelitian.....	27
G. Sistematika dan Kerangka Penulisan .....	33

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

1. Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian .....	35
2. Peralihan Hak Atas Tanah .....	43
3. Jual Beli .....	45
4. Jual Beli Tanah .....	47
5. Akta .....	49
6. Akta Kuasa Untuk Menjual .....	58
7. Notaris .....	59
8. PPAT .....	69

## **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**.....74

1. Dasar pertimbangan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang membatasi masa berlaku akta kuasa menjual secara Notariil.....	74
2. Penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT terkait dengan jual beli atas tanah berdasarkan kuasa menjual notariil yang dibatasi oleh BPN .....	83

## **BAB IV PENUTUP**.....85

1. Kesimpulan .....	85
2. Saran .....	85

## ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil di Kabupaten Magelang. Permasalahan yang dirumuskan adalah *pertama Apa yang menjadi pertimbangan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang membatasi masa berlaku akta kuasa menjual secara notariil dan kedua Bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT terkait dengan jual beli atas tanah berdasarkan kuasa menjual notariil yang dibatasi oleh BPN*. Jenis penelitian dalam tesis ini adalah normatif empiris yang didukung dengan keterangan yang diambil dari responden dengan menggunakan pendekatan perundangan-undangan dan pendekatan konseptual serta menganalisisnya dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif. Dalam penelitian ini digunakan bahan hukum primer dan sekunder. Penelitian ini didapat hasil bahwa *pertama bahwa dasar pertimbangan BPN dalam membatasi masa berlakunya akta kuasa jual tidak ada dasar hukumnya, hanya berdasarkan prinsip kehati-hatian, namun dalam melakukan prinsip tersebut BPN belum melakukan langkah sosialisasi kepada masyarakat umumnya dan Notaris pada khususnya, sehingga apabila terjadi masalah yang sama dapat diselesaikan dengan cepat dan akurat serta tidak menyimpang dari norma dan atau peraturan-peraturan yang ada. Kedua langkah yang ditempuh oleh PPAT dalam menyelesaikan hal tersebut antara lain dengan pendekatan, telaah peraturan dan mencari solusi terbaik dan tepat guna dalam menyelesaikan persoalan dengan BPN Kabupaten Magelang*.

Kata kunci: jual beli, hak atas tanah, kuasa menjual notariil

## ABSTRACT

The research of this thesis is about of buy and sell the land. The foundation of buy sell land is deed authority selling notarie in Kabupaten Magelang. Problem on this thesis is what is *be cofined validity period deed autority selling notarie and how problem solfing for PPAT to must be solved about buy and sell, land based on deed autority selling notarie which is restricted BPN*. Type of research is normative empiris wich be suported corespondence make us of oncoming legislation an us on oncoming conceptual methode also descriptif cualitative. The research can be valve is how consideration BPN *in restrich of principle circumspection, but for doing this principle. BPN can't be did publised to public and notary for the especialy, thats why if be happened the same problem then will be problem solving fast and accurate also dont deviate on legislation & solution which can be choose of PPAT about problem in Kabupaten Magelang*.

Password : sale and purchase, written land rights, authorization to sell written notaries

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tidak dapat dipungkiri bahwa semua aktivitas kehidupan dilakukan diatas tanah, segala sesuatu berada dan berhubungan dengan tanah, dengan mana negara berperan serta berwenang mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah dan pengadaan tanah untuk memenuhi terlaksananya setiap kegiatan manusia. Tanah merupakan permukaan bumi anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa tempat tinggal manusia dan para makhluk lainnya. Keberadaan akan tanah harus dijaga dan dipelihara dengan baik mengingat tanah memiliki peranan yang sangat penting bagi kelangsungan hidup semua makhluk di bumi ini, khususnya manusia. Pentingnya arti tanah tersebut sebagai salah satu alasan bagi masyarakat untuk memiliki dan menempatnya. Seiring bertambahnya kebutuhan akan tanah, namun jumlah tanah yang tidak bertambah tentu dapat mengakibatkan permasalahan, maka dari itu masyarakat telah mengenal pengaturan tentang tanah bahkan sejak hanya pengaturan melalui hukum adat atau belum dengan undang-undang.

Di Indonesia pengaturan utama tentang tanah ada pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Tentang apa yang disebut hukum tanah atau hukum agraria itu dapatlah dengan secara singkat dikatakan bahwa hukum tanah adalah hukum yang mengatur

hubungan antara orang dan tanah dengan orang lain.<sup>1</sup> Jadi merupakan perlindungan kepentingan orang terhadap orang lain mengenai tanah. Hukum ada memang karena manusia, disini banyak terjadi interaksi manusia untuk memenuhi kebutuhan akan tanah. Disini hukum tanah muncul untuk mengaturnya.

Sebagai bukti pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang sudah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada tanggal 8 Juli 1997. Peraturan pemerintah tersebut merupakan peraturan pelaksanaan pendaftaran tanah seperti yang diharapkan dalam UUPA. Sehingga pada setiap perubahan yang terjadi mengenai kepemilikan hak atas tanah harus didaftarkan dan wajib mendaftarkan hak tersebut. Obyek pendaftaran tanah meliputi;

- A. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- B. Tanah hak pengelolaan;
- C. Tanah wakaf;
- D. Hak milik atas satuan rumah susun;
- E. Hak tanggungan;
- F. Tanah negara.<sup>2</sup>

Hak Milik (HM) menjadi satu-satunya hak primer dengan kedudukan terkuat jika dibandingkan dengan hak-hak lainnya sesuai ketentuan Pasal 20

---

<sup>1</sup>Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2011), hlm 3

<sup>2</sup>Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

ayat (1) UUPA yang menyatakan: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6”.

Terbitnya sertipikat atas tanah menjadi salah satu jaminan kepastian hukum hak milik baik perorangan maupun sekelompok orang yang tergabung dalam sebuah entitas atas sejumlah tanah tertentu di wilayah tertentu setelah melalui mekanisme untuk menjamin kepastian hak-hak atas tanah (*recht kadaster*) dimana *kadaster* sendiri berarti suatu daftar yang melukiskan semua persil tanah yang ada dalam suatu daerah berdasarkan pemetaan dan pengukuran yang cermat.<sup>3</sup> Undang-undang serta peraturan yang mengatur mengenai penguasaan dan tata kelola tanah, hak atas tanah serta pengukuran dan pendaftaran tanah sebaiknya memiliki aspek perencanaan sesuai skala prioritas yang disesuaikan dengan pola pemenuhan kebutuhan masyarakat yang paling mendasar tanpa mengabaikan pentingnya menyertakan aspek penunjang pertumbuhan ekonomi secara dinamis sehingga fokus utama perancangan jaminan kepastian yuridis berkaitan dengan hak kepemilikan atas tanah mampu memberikan keadilan yang sebaik-baiknya. Oleh karena itu, seluruh lapisan masyarakat memiliki jaminan perlindungan hukum yang semestinya guna memperoleh dan memanfaatkan tanah sebagai pelaksanaan kebutuhan esensial manusia.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup>Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 97.

<sup>4</sup>Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2009), hlm. 20.

Pada prinsipnya, pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 UUPA memiliki tujuan memberikan kepastian hukum yang meliputi objek tanah, hak dan subjek serta ketertiban administrasi pertanahan baik bagi pemilik maupun pihak-pihak yang menguasai tanah tersebut, yang dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat tanah atas nama yang bersangkutan sebagai alat pembuktian yang kuat dan sah.

Sesuai buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 506 ayat (1), tanah masuk dalam kategori benda tidak bergerak (benda tetap) sehingga proses jual belinya pun berbeda dengan proses jual beli benda bergerak seperti kendaraan. Perbuatan hukum yaitu proses jual beli yang berakibat pengalihan hak atas kepemilikan tanah harus selalu diikuti dengan pembuatan akta autentik yang diperlukan sebagaimana telah diatur secara khusus mengenai hal tersebut. Akta autentik yang dimaksud dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dimana dalam hal-hal tertentu melibatkan akta Notaris. Ketentuan mengenai PPAT dapat ditemukan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mengatur jabatan serta tugas PPAT; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan tugas diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1998. Aspek yuridis mengenai jabatan notaris dapat ditemukan pada Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang disempurnakan dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Proses pemindahan hak kepemilikan atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pengalihan hak kepemilikan atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT, yang daerah kerjanya meliputi wilayah lokasi tanah yang diperjual belikan. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan: “PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya”.

Berdasarkan peristiwa tersebut, PPAT berhak dan wajib menyusun akta perubahan kepemilikan (balik nama) berupa Akta Jual Beli (AJB) yang bersifat autentik, dimana bentuk dan isinya telah ditetapkan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku sehingga PPAT hanya mengisi blanko akta yang telah tersedia. Adapun terdapat prasyarat yang harus dipenuhi sebelum PPAT dapat mengesahkan proses jual beli tanah dengan ditandai keluarnya AJB oleh pejabat yang bersangkutan. Prasyarat tersebut diantaranya adalah hak atas tanah yang diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya berkaitan dengan status kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Selain itu, tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Prasyarat berkaitan dengan subjek jual beli adalah adanya pembeli

yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang dibeli memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah sehingga tanah tanpa sertipikat ataupun tanda bukti sah kepemilikan lainnya belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.

Terpenuhinya prasyarat tersebut memungkinkan pelaksanaan penandatanganan AJB sebagai proses pemindah tangan status kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah dapat dilakukan di hadapan PPAT sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun sebaliknya, PPAT berhak menolak membuat AJB sebagai konsekuensi tidak terpenuhinya prasyarat perjanjian jual beli yang dimaksud. Kondisi ini tentu sangat tidak menguntungkan bagi salah satu pihak penjual maupun pembeli ataupun kedua-duanya. Pihak penjual terpaksa menunda keinginannya untuk segera memperoleh keuntungan sebagai manifestasi nilai ekonomis atas tanah yang dimilikinya, sementara pihak pembeli juga harus menunda keinginannya untuk segera memiliki dan memanfaatkan hak kepemilikan atas tanah yang hendak dibeli guna kepentingan lebih lanjut.

Saat ini banyak masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah akan tetapi tidak serta merta dapat dibuatkan akta jual beli yang penandatanganannya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Hal tersebut misalkan saja dikarenakan penjual tidak dapat menunjukkan asli sertipikat, yang nantinya sertipikat tersebut akan dilakukan pengecekan keasliannya di Kantor Badan Pertanahan setempat. Apabila sertipikat asli tersebut tidak dapat ditunjukkannya, maka PPAT dapat menolak pembuatan

akta jual belinya sebagaimana tertera dalam Pasal 39 ayat (1) huruf a PP Nomor 24 tahun 1997. Sertipikat asli tidak dapat ditunjukkan kepada PPAT karena masih dalam proses pengurusan sertipikat di Kantor Pertanahan, misalkan saja karena:

- Tanah yang menjadi objek jual beli tersebut masih berstatus tanah warisan dan sertipikat masih dalam proses balik nama waris di Kantor Pertanahan;
- Adanya proses pemecahan sertipikat dikarenakan yang dibeli hanya sebagian dari tanah tersebut;
- Adanya konversi tanah, atau pendaftaran tanah untuk pertama kalinya oleh pihak pemilik;
- Adanya roya.

Solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut ditempuh dengan dibuatnya pengikatan jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah yang belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh pihak penjual ataupun pihak pembeli.<sup>5</sup>

Implementasi pengikatan jual beli tersebut adalah dikeluarkannya akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB). Akta PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli yang bersifat di bawah tangan (akta non autentik)

---

<sup>5</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: Bina Cipta, 1987), hlm. 75.

sehingga tidak mengikat tanah sebagai objek jual beli atau dengan kata lain tidak menyebabkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Di dalam akta PPJB biasanya disebutkan bahwa pihak penjual sepakat untuk menjual tanahnya kepada pihak pembeli yang telah disepakati, namun prosesnya belum dapat dilaksanakan karena sebab tertentu yang kemudian dituangkan dalam akta PPJB sebagai prasyarat yang harus dipenuhi oleh para pihak guna terwujudnya AJB. Oleh karena itu, PPJB melahirkan hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi dan kontra prestasi antara para pihak yang mengikatkan diri sebagaimana ketentuan-ketentuan yang disepakati dan dituangkan dalam perjanjian. Pengaturan lebih lanjut yang disebutkan dalam PPJB adalah berkaitan dengan tindakan selanjutnya yang dapat ditempuh apabila persyaratan tentang proses jual beli hak kepemilikan atas tanah telah dipenuhi. Klausula ini dimasukkan jika dalam situasi dan kondisi tertentu prasyarat jual beli telah dipenuhi dan proses penandatanganan AJB dapat dilangsungkan, pihak penjual tidak mungkin hadir karena pertimbangan jarak yang jauh ataupun sakit dan lain sebagainya, pihak pembeli diberikan kuasa untuk menghadap sendiri kepada PPAT guna melaksanakan penanda tangan AJB atas nama sendiri serta atas nama penjual. Pemberian kuasa diatur secara spesifik pada Bab XVI, buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana pasal 1792 menyatakan: “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”.

Lebih lanjut, Pasal 1793 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: “Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa”. Pemberian kuasa dalam hal implementasi PPJB merupakan bentuk kuasa tertulis yang dibuat oleh pejabat notaris (Kuasa Notariil) atau yang lazim disebut akta kuasa sebagai hasil penyusunan oleh dan atas buah pikiran dari pejabat notaris itu sendiri, atau menyesuaikan dengan draft standar yang telah umum digunakan.

Sebelum menyusun akta kuasa, notaris wajib menanyakan keperluan pembuatannya dengan disertai penyerahan data kependudukan yang masih berlaku dari para pihak berupa kartu tanda penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, KTP suami atau istri pemberi kuasa, kartu keluarga (KK) pemberi kuasa ataupun surat nikah. Hal tersebut ditempuh berkaitan dengan kepentingan legalitas serta persyaratan tuntutan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana untuk melepaskan suatu hak kebendaan, seseorang harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Notaris juga wajib menanyakan syarat-syarat khusus lainnya yang hendak dicantumkan oleh para pihak dalam akta kuasa.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 1.

Berdasarkan sifat perjanjiannya<sup>7</sup>, pemberian kuasa dapat bersifat umum dan khusus. Pemberian kuasa umum adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum yang biasanya hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa yang berkaitan dengan satu kepentingan tertentu. Sehingga untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan. Pasal 1796 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: “Pemberian kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas”.

Dalam prakteknya, pemberian kuasa ini seringkali mengalami penyimpangan. Penyimpangan yang dimaksud adalah pada batasan yang ditetapkan dalam Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak selalu diindahkan, demikian juga halnya dengan batasan yang diberikan pada Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa juga seringkali dilanggar. Kondisi inilah yang sering dianalogikan dengan istilah kuasa mutlak.

Berdasarkan uraian dan hal-hal yang telah dikemukakan, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam terkait berbagai permasalahan-

---

<sup>7</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 143.

permasalahan tersebut dalam sebuah Tesis (Tugas Akhir) yang penulis angkat tema permasalahan mengenai **“JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DI KABUPATEN MAGELANG”**.

### **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa yang menjadi pertimbangan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang membatasi masa berlaku akta kuasa menjual secara notariil?
2. Bagaimana penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT terkait dengan jual beli atas tanah berdasarkan kuasa menjual notariil yang dibatasi oleh BPN?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dilakukannya penelitian adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis pertimbangan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang membatasi masa berlaku akta kuasa menjual secara notariil
2. Untuk menganalisis cara penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT terkait dengan jual beli atas tanah berdasarkan kuasa menjual notariil yang dibatasi oleh BPN

#### D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang penulis lakukan, tesis mengenai **“JUAL BELI HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DI KABUPATEN MAGELANG”** belum pernah ditulis atau diteliti oleh orang lain. Meskipun demikian, penulis menemukan beberapa hasil penelitian yang berkaitan Akta Kuasa Menjual Notariil. Adapun hasil-hasil penelitian sebelumnya antara lain adalah:

1. Tesis dengan judul **“Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dengan Klausula Untuk Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris”** oleh Woro Sutristiassiwi Sriwahyuni<sup>8</sup>, dengan rumusan masalah sebagai berikut:
  - a. Apakah perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan klausula kuasa untuk menjual merupakan perjanjian yang sah?
  - b. Bagaimana akibat hukumnya apabila dalam hal perjanjian pengikatan jual beli tanah salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya?
2. Tesis dengan judul **“Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling Di**

---

<sup>8</sup>Woro Sutristiassiwi Sriwahyuni, *Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dengan Klausula Untuk Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, (Yogyakarta, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, 2016).

Kota Denpasar” oleh Aditya Nugraha Sulistyawan<sup>9</sup>, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Mengapa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli oleh PPAT dalam jual beli tanah kaveling di kota Denpasar?
- b. Kendala apa sajakah yang menghambat pembuatan Akta Jual Beli setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual pada jual beli tanah kaveling di kota Denpasar dan bagaimanakah upaya penyelesaiannya?

A. Tesis dengan judul “Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan” oleh Gemi Sugiyarti<sup>10</sup>, dengan rumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimanakah pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian utang piutang dalam praktek?
- b. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pemberi kuasa dalam pelaksanaan kuasa menjual yang terkait dengan perjanjian utang piutang?

Dari beberapa penelitian diatas dapat dilihat, meskipun tema yang diambil sama, yaitu tentang Kuasa Menjual tetapi apabila dikomparisi dengan penelitian yang penulis lakukan jelas sekali terdapat perbedaan terutama

---

<sup>9</sup>Aditya Nugraha Sulistyawan, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling Di Kota Denpasar*, (Malang Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2016)

<sup>10</sup>Gemi Sugiyarti, *Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan*, (Semarang, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008)

dilihat dari pokok permasalahannya atau substansinya. Pada penelitian diatas membahas mengenai jual beli tanah dengan klausula menjual dan akibat hukumnya apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, kendala yang menghambat setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual, pelaksanaan kuasa menjual terkait dengan kewajiban utang piutang, berbeda dengan penelitian yang dilakukan penulis, substansi yang dibahas adalah mengenai apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang membatasi waktu berlakunya akta kuasa menjual secara notariil, dan bagaimanakah kendala yang dihadapi berkenaan dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah berdasarkan kuasa menjual pada kantor pertanahan Kabupaten Magelang. Dengan demikian penulis dapat menyatakan bahwa penelitian ini adalah asli dan belum pernah dipublikasikan oleh pihak lain.

## E. KERANGKA TEORI

### 1. Konsep Negara Hukum

Negara hukum merupakan istilah yang meskipun kelihatan sederhana, namun mengandung muatan sejarah pemikiran yang relatif panjang<sup>11</sup> Istilah *rechtstaat* (Negara Hukum) adalah suatu istilah yang baru muncul pada abad ke-19 jika dibandingkan dengan istilah-istilah lainnya seperti dalam ketatanegaraan, seperti demokrasi, konstitusi, kedaulatan dan sebagainya. Istilah Negara hukum dapat dikategorikan masih baru.

---

<sup>11</sup> Majda El. Muhtaj, *Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 1

Istilah *rechtstaat* pertama digunakan oleh Rudolf Von Gneist (1816-1895), seorang guru besar Berlin, Jerman, dimana dalam bukunya "*das Englische Verweltungerechte*" (1857), ia mempergunakan istilah "*rechtstaat*" untuk pemerintahan Negara Inggris<sup>12</sup>.

Namun konsepsi negara hukum, sudah dicetuskan sejak abad ke-17 di negara-negara Eropa Barat, bersama-sama dengan timbulnya perjuangan kekuasaan yang tidak terbatas dari penguasa, yaitu para raja yang berkekuatan absolut. Cita-cita itu, pada mulanya sangat dipengaruhi oleh aliran individualisme dan mendapat dorongan yang kuat dari *Renaissance* serta reformasi<sup>13</sup>.

Konsepsi atau idea negara hukum yang berhadapan secara kontroversial dengan negara-negara kekuasaan (negara dengan pemerintahan absolut), pada hakikatnya, merupakan hasil dari perdebatan yang terus-menerus selama berabad-abad dari para sarjana dan ahli filsafat tentang negara dan hukum, yaitu mengenai persoalan hakikat, asal mula, tujuan negara, dan sebagainya. Khususnya masalah yang inti, yaitu: dari manakah negara mendapatkan kekuasaannya untuk mengadakan tindakan-tindakannya dan ditaati tindakan-tindakan itu oleh rakyat<sup>14</sup>.

Negara hukum dalam arti formal sempit (klasik) ialah negara yang kerjanya hanya menjaga agar jangan sampai ada pelanggaran terhadap ketentraman dan kepentingan umum, seperti yang telah ditentukan oleh

---

A. A. Mukthie Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004), hal. 10

B. *Ibid*, hlm. 10

C. *Ibid*, hlm. 11

hukum secara tertulis (undang-undang) yaitu, hanya bertugas melindungi jiwa, benda, atau hak asasi warganya secara pasif, tidak campur tangan dalam bidang perekonomian atau penyelenggaraan kesejahteraan rakyat, karena yang berlaku dalam lapangan ekonomi adalah prinsip "*laissez faire laissezaller*". Bahkan, menurut Utrecht, hanya mempunyai tugas primer untuk melindungi dan menjamin kedudukan ekonomi dari golongan penguasa (*rulling class*) dan bisa disebut Negara penjaga malam.

Negara hukum dalam arti materiil (luas modern) ialah Negara yang terkenal dengan istilah *welfare state* (*wolvaar staat*), (*wehlfarstaat*), yang bertugas menjaga keamanan dalam arti kata seluas-luasnya, yaitu keamanan social (*social security*) dan menyelenggarakan kesejahteraan umum, berdasarkan prinsip-prinsip hukum yang benar dan adil sehingga hak-hak asasi warga negaranya benar-benar terjamin dan terlindungi. W. Friedman dalam bukunya *Law in Changing Society* juga berpendapat bahwa *rule of law* dapat dipakai dalam arti formal (*in the formal sense*) dan dalam arti materiil (*ideology sense*), *rule of law* dalam arti formal tidak lain artinya daripada *organized public power* atau kekuasaan umum yang terorganisasi sehingga setiap negarapun mempunyai *rule of law*, walaupun negara totaliter sekalipun. Sedangkan *rule of law* dalam arti yang materiil adalah *rule of law* yang merupakan *rule of just law* dan inilah yang dimaksud dengan menegakkan *rule of law* yang sebenarnya<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 36

Suatu konsep Negara hukum *rechtstaat* ataupun *rule of law* yang berlaku universal bagi seluruh dan bagi semua negara tidak mungkin diperoleh, akan tetapi *International Commission of Jurist* telah berusaha untuk merumuskan unsur-unsur/elemen-elemen pokok atau prinsip-prinsip umum dari konsep negara hukum (*rule of law*) sedemikian rupa sehingga dapat dipergunakan oleh segala macam sistem hukum dari berbagai Negara yang mempunyai latar belakan sejarah, struktur social ekonomi politik kultural serta pandangan filsafat yang berbeda-beda<sup>16</sup>.

Konsep Negara hukum (*rechtsstaat*) di kembangkan oleh S.W. Couwenberg menjadi sepuluh unsur seperti dikutip oleh Philipus M. Hadjon, yaitu sebagai berikut<sup>17</sup>

- A. Pemisahan antara Negara dengan masyarakat sipil, pemisahan kepentingan umum dengan kepentingan khusus perorangan, dan pemisahan antara hukum publik dan privat.
- B. Pemisahan antara Negara dan gereja.
- C. Adanya jaminan atas hak-hak kebebasan sipil.
- D. Kesamaan terhadap undang-undang.
- E. Adanya konstitusi tertulis sebagai dasar kekuasaan Negara dan dasar sistem hukum.
- F. Pemisahan kekuasaan berdasarkan *trias politica* dan sistem *checks and balances*.
- G. Asas legalitas.

---

A. *Ibid*, hlm. 40

B. Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987) hlm. 75

- A. Ide tentang aparat pemerintahan dan kekuasaan kehakiman yang tidak memihak dan netral.
- B. Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat terhadap penguasa oleh pengadilan yang bebas dan tidak memihak dan berbarengan dengan prinsip tersebut diletakkan prinsip tanggung gugat Negara secara yuridis.
- C. Prinsip pembagian kekuasaan, baik yang bersifat territorial maupun vertical

## 2. Konsep Keputusan

Keputusan merupakan hasil pemecahan dalam suatu masalah yang harus dihadapi dengan tegas. Dalam Kamus Besar Ilmu Pengetahuan pengambilan keputusan (*Decision Making*) didefinisikan sebagai pemilihan keputusan atau kebijakan yang didasarkan atas kriteria tertentu. Proses ini meliputi dua alternatif atau lebih karena seandainya hanya terdapat satu alternatif tidak akan ada satu keputusan yang akan diambil<sup>18</sup>.

G. R. Terry mengemukakan bahwa pengambilan keputusan adalah sebagai pemilihan yang didasarkan kriteria tertentu atas dua atau lebih alternatif yang mungkin<sup>19</sup>.

---

• Dagun, M. Save, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, (Jakarta: Lembaga Pengkajian Kebudayaan Nusantara, 2006), hlm. 185

• Ibnu Syamsi, *Pengambilan keputusan dan Sistem Informasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000), hlm 5

Ahli lain yaitu Horold dan Cyril O'Donnell mengatakan bahwa pengambilan keputusan adalah pemilihan diantara alternatif mengenai suatu cara bertindak yaitu inti dari perencanaan, suatu rencana tidak dapat dikatakan tidak ada jika tidak ada keputusan, suatu sumber yang dapat dipercaya, petunjuk atau reputasi yang telah dibuat dan P. Siagian mendefinisikan pengambilan keputusan adalah suatu pendekatan sistematis terhadap suatu masalah, pengumpulan fakta dan data, penelitian yang matang atas alternatif dan tindakan<sup>20</sup>.

Menurut Suharnan, pengambilan keputusan adalah poses memilih atau menentukan berbagai kemungkinan diantara situasi-situasi yang tidak pasti. Pembuatan keputusan terjadi di dalam situasi-situasi yang meminta seseorang harus membuat prediksi kedepan, memilih salah satu diantara dua pilihan atau lebih, membuat estimasi (prakiraan) mengenai frekuensi prakiraan yang akan terjadi<sup>21</sup>. Fungsi pengambilan keputusan individual atau kelompok baik secara institusional ataupun organisasional, sifatnya futuristik<sup>22</sup>

#### 1) Dasar-dasar pengambilan keputusan

- 
- *Ibid*, hlm. 5
  - Suharnan, *Psikologi Kognitif*, (Surabaya: Srikandi, 2005), hlm. 194
  - Hasan, M. Iqbal, *Pokok-pokok Materi Pengambilan Keputusan*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2004), hlm. 10

George R. Terry menjelaskan dasar-dasar dari pengambilan keputusan yang berlaku, antara lain:<sup>23</sup>

a. Intuisi

Keputusan yang diambil berdasarkan intuisi atau perasaan lebih bersifat subjektif yaitu mudah terkena sugesti, pengaruh luar, dan faktor kejiwaan lain. Sifat subjektif dari keputusan intuitif ini terdapat beberapa keuntungan, yaitu :

- (1) Pengambilan keputusan oleh satu pihak sehingga mudah untuk memutuskan.
- (2) Keputusan intuitif lebih tepat untuk masalah-masalah yang bersifat kemanusiaan.

Pengambilan keputusan yang berdasarkan intuisi membutuhkan waktu yang singkat Untuk masalah-masalah yang dampaknya terbatas, pada umumnya pengambilan keputusan yang bersifat intuitif akan memberikan kepuasan. Akan tetapi, pengambilan keputusan ini sulit diukur kebenarannya karena kesulitan mencari pembandingnya dengan kata lain hal ini diakibatkan pengambilan keputusan intuitif hanya diambil oleh satu pihak saja sehingga hal-hal yang lain sering diabaikan.

b. Pengalaman

Dalam hal tersebut, pengalaman memang dapat dijadikan

---

• Ibnu Syamsi, *op.cit*, hlm. 16

pedoman dalam menyelesaikan masalah. Keputusan yang berdasarkan pengalaman sangat bermanfaat bagi pengetahuan praktis. Pengalaman dan kemampuan untuk memperkirakan apa yang menjadi latar belakang masalah dan bagaimana arah penyelesaiannya sangat membantu dalam memudahkan pemecahan masalah.

- Fakta

Keputusan yang berdasarkan sejumlah fakta, data atau informasi yang cukup itu memang merupakan keputusan yang baik dan solid, namun untuk mendapatkan informasi yang cukup itu sangat sulit.

- Wewenang

Keputusan yang berdasarkan pada wewenang semata maka akan menimbulkan sifat rutin dan mengasosiasikan dengan praktik diktatorial. Keputusan berdasarkan wewenang kadangkala oleh pembuat keputusan sering melewati permasalahan yang seharusnya dipecahkan justru menjadi kabur atau kurang jelas.

- Rasional

Keputusan yang bersifat rasional berkaitan dengan daya guna. Masalah – masalah yang dihadapi merupakan masalah yang memerlukan pemecahan rasional. Keputusan yang dibuat berdasarkan pertimbangan rasional lebih

bersifat objektif. Dalam masyarakat, keputusan yang rasional dapat diukur apabila kepuasan optimal masyarakat dapat terlaksana dalam batas-batas nilai masyarakat yang diakui saat itu

### 3. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan salah satu asas terpenting dalam negara hukum. Menurut Radbruch hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada hal-hal berikut:

1. kepastian hukum;
2. keadilan;
3. daya guna atau kemanfaatan<sup>24</sup>

Asas kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum yang memberi penjelasan kepada individu tentang perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan kekuasaan pemerintah.

Asas kepastian hukum ini memberikan landasan tingkah laku individu dan landasan perbuatan yang dapat dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan

---

<sup>24</sup> Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, ( Salatiga: Griya Media, 2011), hlm 33

hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan<sup>25</sup>

Asas kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena dapat memberikan pengaturan secara jelas dan logis. Jelas dalam arti tidak menimbulkan keragu-raguan atau multi tafsir, dan logis dalam arti hukum tersebut menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma ataupun adanya kekaburan dan kekosongan norma.

Asas ini dapat dipergunakan untuk dapat mengatasi persoalan dalam hal bentuk pertanggungjawaban notaris terhadap proses pembuatan akta otentik yang data dan informasinya dipalsukan oleh para pihak. Realitanya banyak permasalahan seperti ini timbul di masyarakat dan mengikutsertakan Notaris, tetapi di dalam pengaturannya terutama di UUJN sendiri tidak mengatur mengenai tanggung jawab pidana seorang notaris dari akta yang telah dibuatnya berdasarkan data dan informasi yang dipalsukan oleh para pihak. Dengan asas kepastian hukum ini

---

<sup>25</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008) hlm. 158.

diharapkan dapat memberikan suatu bentuk kepastian bagi notaris apabila berhadapan dengan kasus seperti ini.

#### **A. Teori Kewenangan**

Kewenangan memiliki arti : hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan yang di dalamnya terkandung hak dan kewajiban, Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan - tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul dan lenyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tinakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu<sup>26</sup>

Pernyataan diatas, dapat dipahami bahwa atribusi dan delegasi merupakan suatu sarana yang digunakan untuk mengetahui apakah suatu badan berwenang atau tidak dalam melaksanakan kewajiban kepada masyarakat. Philipus M. Hadjon menyatakan dalam hal mandat tidak ada sama sekali pengakuan kewenangan atau pengalih tangan kewenangan. Di sini menyangkut janji-janji kerja intern antara penguasa dan pengawal. Dalam hal-hal tertentu seorang

---

<sup>26</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit*, hlm. 34.

pegawai memperoleh kewenangan untuk atas nama si penguasa<sup>27</sup>

Berdasarkan pemaparan tersebut dapat dilihat bahwa kewenangan yang dimiliki oleh notaris merupakan kewenangan atribusi yang berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kewenangan hukum, keabsahan suatu perbuatan didasarkan pada keyakinan dalam penalaran dan hukum yang dipatuhi karena telah diberlakukan dengan prosedur yang tepat.

Hal tersebut menunjukkan bahwa segala kewenangan notaris adalah sah apabila dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, yaitu dalam bentuk peraturan perundang-undangan. Hal ini secara tegas dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) UU Perubahan atas UUN tentang kewenangan notaris. Dalam pasal tersebut dijelaskan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta otentik secara umum. Beberapa batasan terhadap kewenangan tersebut adalah:

- a. Sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan dengan undang-undang;
- b. Sepanjang menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
- c. Sepanjang mengenai subjek hukum untuk kepentingan siapa akta itu dibuat.

---

<sup>27</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hlm.102

Kewenangan atau wewenang memiliki kedudukan penting dalam kajian Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi. Sebagitu pentingnya kewenangan ini sehingga F. A. M Stroink dan J. G. Steenbeek menyatakan, “*Het Begripbevoegdheid is dan ook een kembegrip in he staats-en administratief recht*”.<sup>28</sup> Dari pernyataan ini dapat ditarik suatu pengertian bahwa wewenang merupakan konsep inti dari Hukum Tata Negara dan Hukum Administrasi.

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. *Authority* dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scop of their public duties*<sup>29</sup>. (Kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu pengaruh, dasar hukum, dan konfirmatas hukum. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Kemudian, pengertian dasar hukum adalah bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya. Sedangkan

---

<sup>28</sup>Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008), hlm. 65.

<sup>29</sup>*Ibid.*, hlm. 66.

komponen komformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk wewenang jenis tertentu).<sup>30</sup>

Sejalan dengan pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselen* atau *wetmatigheid van bestuur*), atau dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan. Dalam kepustakaan hukum administrasi terdapat dua cara untuk memperoleh wewenang pemerintah yaitu: atribusi dan delegasi; kadang-kadang juga mandat ditempatkan sebagai cara tersendiri untuk memperoleh wewenang.<sup>31</sup>

Teori kewenangan ini digunakan untuk membahas dan menganalisis masalah tentang kewenangan notaris dalam memberikan jasanya kepada para pihak. Dengan mengetahui wewenang tersebut dapat memberikan kejelasan mengenai tanggung jawab notaris dalam membuat akta berdasarkan pemalsuan surat oleh para pihak.

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Objek dan Subjek Penelitian**

Objek penelitian adalah sesuatu yang dapat memberikan data atau informasi penelitian, yang menjadi objek penelitian penulis adalah jual beli

---

<sup>30</sup>Eny Kusdariny, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik* (Yogyakarta: UNY Press, 2011), hlm. 78.

<sup>31</sup>*Ibid.*

hak atas tanah berdasarkan akta kuasa menjual notarial di Kabupaten Magelang.

Subjek dalam penelitian ini adalah responden. Responden merupakan seseorang yang dapat memberikan jawaban atas pertanyaan yang diajukan oleh peneliti serta terkait langsung dengan data yang dibutuhkan<sup>32</sup>. Responden dalam penelitian ini ialah 5 (lima) orang Notaris/PPAT aktif di Kabupaten Magelang dan 1 (satu) orang dari Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Magelang.

## 2. Data Penelitian

Data penelitian atau bahan hukum adalah informasi atau keterangan yang benar mengenai objek penelitian. Dalam data penelitian empiris dapat berupa data primer dan sekunder.

Penelitian lapangan merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengumpulkan data primer secara langsung pada lokasi penelitian. penelitian lapangan dilakukan dengan cara wawancara secara langsung dengan pihak-pihak terkait mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian dan menggunakan alat berupa kerangka atau pedoman wawancara yang telah dibuat sebelumnya.<sup>33</sup> Sumber data primer dalam penelitian ini adalah Notaris dan PPAT serta Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang.

---

<sup>32</sup>S. Nasution, *Metode Reaseach (Penelitian Ilmiah)*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2006), hlm. 52.

<sup>33</sup>Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1998), hlm. 137.

Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang berhubungan dengan objek penelitian, hasil penelitian dalam bentuk laporan, skripsi, tesis, disertasi dan peraturan perundang-undangan<sup>34</sup>. Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan cara membaca, mempelajari, serta menganalisis peraturan perundang-undangan, buku-buku, literature serta artikel yang terkait dengan objek penelitian.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas (autoritatif)<sup>35</sup> atau bahan-bahan hukum yang mengikat, berasal dari ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Bahan hukum primer disini adalah :
  - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) terjemahan Subekti dan Tjitrosudibio
  - 2) Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 4432);
  - 3) Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan

---

<sup>34</sup>*Ibid.*, hlm. 106

<sup>35</sup>*Ibid.*, hlm. 47

Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3);

- 4) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi<sup>36</sup> antara lain ialah buku, literatur, dokumen-dokumen resmi dan laporan hasil penelitian yang relevan. Bahan hukum sekunder yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

- 1) berbagai kepustakaan mengenai lembaga kenotariatan
- 2) berbagai kepustakaan mengenai akta kuasa jual notarial.

c. Bahan hukum tersier terdiri dari bahan-bahan yang akan memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yaitu Kamus Besar Bahasa Indonesia.

- **Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, dikarenakan melalui pengumpulan data akan

---

<sup>36</sup>*Ibid.*, hlm. 54

memperoleh data yang diperlukan oleh penulis yang selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

a. Data primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, berupa pengalaman praktik dan pendapat subjek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil di Kabupaten Magelang.

Adapun sistem wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu penulis mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>37</sup>

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen.

## A. Pendekatan Penelitian

---

<sup>A</sup> Soetrisno Hadi, *Metodologi Reasearch Jilid III*, (Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM), hlm. 26.

Ada beberapa pendekatan yang dilakukan dalam penelitian hukum ini yaitu sebagai berikut :

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Penelitian normatif empiris tentunya harus menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang akan diteliti adalah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus tema sentral dalam penelitian.

b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual dari penelitian ini berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang.

c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus atau *case approach* dalam penelitian ini bertujuan untuk mempelajari mengenai penerapan-penerapan maupun norma-norma terkait dengan kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum.

## 5. Analisis Penelitian

Penulis dalam menganalisis hasil penelitian menggunakan langkah-langkah sebagai berikut: mengelompokkan data sesuai dengan permasalahan, memadukan kelompok-kelompok yang satu dengan lainnya dalam setiap permasalahan dan memberikan makna dari apa yang dianalisis. Data primer dan data sekunder yang telah terkumpul dianalisis dengan metode kualitatif.

Metode kualitatif merupakan tata cara penelitian yang mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga menghasilkan data deskriptif berupa jawaban atas permasalahan penelitian.<sup>38</sup> Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang akan dibahas. Analisis data kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisis, yaitu yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan perilakunya nyata, diteliti dan dipelajari secara utuh.

#### **G. Sistematika dan Kerangka Penulisan**

Tesis ini tersusun atas 4 (empat) bab dengan sub bab pada masing-masing babnya, dimana masing-masing bab tersebut saling terkait. Adapun sistematika dan kerangka penulisan secara keseluruhan tesis ini adalah sebagai berikut:

##### **Bab IPENDAHULUAN**

Dalam bab ini berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusalah masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan. Untuk memberikan

---

<sup>38</sup>Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, UI Press, 2010), hlm 32.

arahan yang jelas agar tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan mencegah terjadinya pembahasan yang bias, maka penelitian dibatasi dan difokuskan dalam pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam rumusan masalah.

## Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini akan diuraikan tentang teori dan konsep yang relevan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Teori dan konsep diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan yang nantinya menjadi landasan teoritis guna menganalisa permasalahan dalam penelitian ini. Dalam bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah, Akta Kuasa Notariil dan Notaris.

## Bab III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan hasil penelitian dan pembahasan yang menghubungkan data yang diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan, untuk kemudian diolah dan dianalisis serta dikaitkan dengan tinjauan pustaka yang terdapat dalam Bab II. Pembahasan dalam bab ini adalah untuk dapat mengetahui dan mengkaji lebih dalam mengenai Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil di Kabupaten Magelang.

## Bab IV PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang memuat kesimpulan dari pembahasan secara keseluruhan permasalahan dalam tesis ini dan kemudian diberikan saran sebagai bahan masukan yang dianggap perlu oleh penulis. Saran tersebut merupakan pendapat penulis berkaitan dengan tesis ini



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian dalam Jual Beli

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan dengan kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berate apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukum atau tidak ada sanksi.<sup>18</sup>

Pasal 1313 KUHPerdata menentukan *eene overeenkomst is eene hanadeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden* (suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya). Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas serta hanya mengacu pada satu pihak satu. Meningat kelemahan tersebut J. Satrio dalam Ridwan Khairandy mengusul agar rumusan tersebut diubah menjadi; “perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain tahu dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri<sup>19</sup>.

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau

---

<sup>18</sup>Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* (Yogyakarta, FH.UII Press, 2014), hal. 58.  
<sup>f.</sup> *Ibid.*, hal. 59

lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”<sup>20</sup>. Menurut Subekti “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu”<sup>21</sup>.

Surah Al Maa-idah ayat 1 (Q.S 5:1) mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat. Kewajiban disini dalam bahasa arab digunakan kata *uqud*, plural dari kata *aqd* yang menjelaskan kewajiban yang dibebankan Allah<sup>22</sup>. Dalam makna yang lebih khusus menurut Abdurrahman Raden Aji Haqqi, *Aqd* adalah komitmen yang menghubungkan penawaran dan penerimaan. *Aqd* pada dasarnya sebuah janji atau seperangkat janji yang dapat dipertahankan dimuka pengadilan. Ini berarti bahwa janji adalah kontrak. Ini juga bermakna bahwa kontrak tidak mencakup ikatan kewajiban social (*Social Obligation*) seperti seseorang yang berjanji untuk datang berkunjung kerumah orang lain. Kontrak dalam terminology syariah bermakna sebagai kewajiban huku sebagai salah satu pihak kepada pihak lainnya yang membuat kontrak<sup>23</sup>

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum atau dapat dituntut apabila tidak dipenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban<sup>24</sup>

<sup>20</sup>Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003), hlm. 338

<sup>21</sup>Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 1984), hal. 1.

<sup>7</sup> Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak...*, *Op.cit.* hal. 13

<sup>8</sup> *Ibid* hal. 14

<sup>9</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bandung, 1992, hal. 53

Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum atau dapat dituntut apabila tidak dipenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban<sup>25</sup>. Dalam Pembentukan kontrak atau perjanjian, perjanjian dapat dibedakan menjadi Perjanjian Konsensual (*consensual contract*) dan kontrak ril (*real contract*). Perjanjian konsensul pada kontrak semata-mata dbentuk berdasarkan consensus (kata sepakat) para pihak<sup>26</sup>

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris<sup>27</sup>. Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan definisi suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dalam pelaksanaan perjanjian diperlukan syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu:

1. Sepakat mereka untuk mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suau perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subyektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subyek perjanjian. Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, artinya

---

D. Ridwan Khairandy , *Kebebasan Berkontrak...*, *Op.cit.*, hal. 59

E. Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH.UII Press,2016, hal. 21

<sup>27</sup>Salim HS, 2003, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan Kedua (Jakarta: Sinar Grafika), hlm 173.

perjanjian tetap berlaku dan mengikat para pihak selama tidak ada yang meminta pembatalan perjanjian tersebut. Sementara syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Tidak terpenuhinya syarat obyektif ini mengakibatkan perjanjian batal demi hukum, artinya sejak semula perjanjian sudah dianggap tidak ada.

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan lisan. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat para pihak dalam bentuk tulisan. Perjanjian lisan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan para pihak).<sup>28</sup> Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, yaitu:<sup>29</sup>

1. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian ini hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga, dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dibenarkan.
2. Perjanjian dengan saksi notaris melegalisir tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaris atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian.

---

<sup>28</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 42.

<sup>3</sup>. *Ibid*, hlm 43

Salah satu pihak mungkin menyangkal perjanjian, dan pihak yang melakukan penyangkalan itulah harus membuktikan kebenarannya.

- A. Perjanjian yang dibuat dihadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariil.

Menafsirkan suatu perjanjian adalah menentukan arti pernyataan kehendak yang dilakukan para pihak yang menimbulkan akibat hukum. Ketentuan Pasal 1342 KUHPerd dan seterusnya hanya menyebutkan “kata-kata suatu perjanjian”, tetapi yang dimaksudkan disini adalah kata-kata, baik dalam bentuk lisan maupun tertulis, malahan tanda-tanda lainnya dapat pula digunakan untuk menyampaikan kehendak seseorang, Diasumsikan bahwa isi suatu perjanjian seluruhnya ditentukan oleh apa yang telah disepakati oleh para pihak. Namun, hipotesa ini tidak sesuai dengan kenyataan yang terjadi di dalam praktik. Sering kali para pihak pada waktu menutup perjanjian tidak membayangkan luas dan akibat atau konsekuensi keseluruhan perjanjian tersebut. Penafsiran perjanjian adalah aktivitas yang biasa dilakukan tidak saja oleh hakim, pengacara, atau notaris, tetapi juga oleh para pihak sendiri yang menutup perjanjian tersebut. Banyak ahli hukum beranggapan bahwa penafsiran perjanjian adalah tugas dari hakim, tetapi sebenarnya adalah para pihak sendiri yang pertama kali harus menafsirkan isi perjanjian yang telah mereka buat. Baru kemudian apabila ternyata para pihak berbeda pendapat dengan penafsiran yang mereka lakukan, adalah tugas dari hakim untuk menentukan penafsiran perjanjian tersebut.

Melakukan penafsiran perjanjian harus memakai dasar kepatutan dan kelayakan. Dalam arres Haviltex (13 Maret 1981, NJ 1981, 635 AA 1981, p.355) oleh Hoge Raad diberikan formulasi yang prinsipil dan sering diulang pada putusan-putusan selanjutnya bahwa “arti ketentuan-ketentuan suatu perjanjian adalah ditentukan menurut pengertian yang saling diberikan oleh para pihak pada keadaan tersebut dan atas dasar tersebut apa yang sepatutnya dapat saling mereka harapkan” dan ditambahkan pula bahwa sangat penting untuk “melihat pada lingkungan masyarakat mana para pihak berasal dan pengetahuan hukum apa yang dapat diharapkan dari pihak-pihak yang bersangkutan”. Menurut **Van Schilfgaarde**, ada penafsiran yang tidak semata tata bahasa, tetapi secara yuridis dapat saja berbeda bahwa penafsiran ditentukan dengan akibat hukum menurut hukum objektif yang bersifat yuridis normative. Ini berarti bahwa yuridis normative adalah penafsiran atas pernyataan dengan memberikan pengertian yang menyimpang dari tujuan yang dapatdiharapkan oleh para pihak mengingat maksud tujuan dari pihak akan bertentangan dengan hukum objektif.

Ketentuan Pasal 1342 KUHPerd memberi dasar pada pendapat bahwa jika kata-kata di dalam perjanjian yang dibuat para pihak telah jelas, mereka terikat. Demikian pula jika pernyataan kehendak yang telah diberikan tidak sesuai dengan maksud tujuan mereka. Pembuat undang-undang beranjak pada pendapat bahwa hanya pernyataan yang kurang jelas harus ditafsirkan. Terhadap ketentuan Pasal 1342 KUHPerd harus diberikan pengertian bahwa jika telah ditentukan apa yang sebenarnya telah dijanjikan oleh para pihak,

para pihak dan hakim tidak boleh menyimpangi terhadap apa yang telah ditafsirkan tersebut. Berbagai macam penafsiran dalam perjanjian dapat diberikan terhadap kata-kata, yakni harus dipilih dengan menyelidiki maksud kedua belah pihak yang membuat perjanjian itu daripada memegang teguh arti kata-kata menurut huruf (Pasal 1343 KUHPerd). Oleh karena itu, di dalam menafsirkan perjanjian harus dipilih dan ditelusuri maksud tujuan dari para pihak. Pendapat demikian sesuai dengan teori kehendak, tetapi tidaklah demikian halnya dengan teori kepercayaan. Para pihak dapat terikat walaupun pernyataannya tidak sesuai dengan maksud tujuannya, yaitu jika kehendak sebenarnya menimbulkan kepercayaan yang selayaknya pada pihak lawan sebagai akibat pernyataan yang diungkapkan (teori kehendak kepercayaan). Hal tersebut kita lihat pada perjanjian standar (*standaardcontracten*) yang lazim terjadi bahwa salah satu pihak tidak membaca seluruhnya dengan cermat isi perjanjian, tetapi menandatangani perjanjian tersebut. Walaupun demikian, perjanjian tersebut sah atas dasar bahwa pernyataan yang diberikan menimbulkan kepercayaan bahwa pernyataan yang diberikan tersebut benar adalah kehendaknya.

Penafsiran perjanjian (*de uitlegging van de overeenkomst*) diatur di dalam ketentuan Pasal 1342- 1351 KUHPerd, berbeda dengan penambahan isi perjanjian (*de aanvulling van de inhoud der overeenkomst*) sebagai akibat perjanjian diatur di dalam Pasal 1339, Pasal 1347, dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerd. Pada umumnya setelah menentukan apa saja yang merupakan hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang langsung berasal dari janji

kontraktual, dapat ditentukan lebih lanjut perikatan yang timbul karena undang-undang, kebiasaan, kepatutan, dan harus dilakukan dengan itikad baik. Orang mengira bahwa penafsiran perjanjian meliputi juga penambahan isi perjanjian. Kedua hal tersebut harus dibedakan karena sering kali terjadi bahwa di dalam suatu perjanjian ada kekosongan didalamnya sehingga perlu ditambahkan isi perjanjian dengan undang-undang yang bersifat mengatur, kebiasaan, kepatutan, dan harus dilakukan dengan itikad baik. Baru kemudian jika ternyata ada keraguan atas syarat atau *beding* di dalam perjanjian tersebut, terhadap syarat atau beding perjanjian tersebut dilakukan penafsiran.

Jika kata-kata dapat diberikan dua macam pengertian, harus dipilih pengertian yang paling selaras dengan sifat perjanjian (Pasal 1345 KUHPerd). Sedangkan apa yang meragukan harus ditafsirkan menurut apa yang menjadi kebiasaan di dalam (suatu) negeri atau tempat, di mana persetujuan telah dibuat (Pasal 1346 KUHPerd). Ketentuan Pasal 1346 KUHPerd ini biasanya diterapkan menurut kebiasaan di antara kalangan seprofesi, perdagangan atau bidang keahlian tertentu, misalnya, kalangan dunia asuransi, perbankan, dan lain-lain.

Menurut **Asser-Rutten**, ketentuan Pasal 1347 KUHPerd sebenarnya harus dikeluarkan dari Bagian Keempat “Tentang Penafsiran Persetujuan” dan masuk pada bagian sebelumnya “Tentang Akibat Persetujuan” karena telah diatur di dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUPerd bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Semua janji yang dibuat dalam suatu perjanjian harus diartikan dalam hubungan satu sama lain; setiap janji harus

ditafsirkan dalam rangka persetujuan seluruhnya (Pasal 1348 KUHPerd). Janji-janji tambahan yang dibuat tersendiri harus dilampirkan pada perjanjian asal dan dengan tegas harus disebutkan bahwa lampiran tersebut merupakan satu kesatuan dengan perjanjian asal. Jika ada keragu-raguan, suatu persetujuan harus ditafsirkan atas kerugian orang yang telah meminta diperjanjikannya sesuatu hal dan untuk keuntungan orang yang telah mengikatkan dirinya untuk itu (Pasal 1349 KUHPerd), tetapi ketentuan ini harus diterapkan berdasarkan kepatutan. Kesukaran yang timbul adalah bahwa *in concreto* sulit untuk menentukan “orang yang minta diperjanjikannya sesuatu hal” dan “orang yang mengikatkan dirinya untuk itu” karena pada perjanjian timbal balik justru para pihak saling menjanjikan sesuatu hal kepada pihak lainnya. Dalam hal demikian, maka tiap beding harus diamati dan ditafsirkan sendiri-sendiri.<sup>30</sup>

## **B. Peralihan Hak Atas Tanah**

Menurut Salim, peralihan hak adalah berpindahkannya hak dan kewajiban atas suatu hak dari satu pihak ke pihak lain dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum maupun perbuatan hukum yang menyertainya. Adanya peralihan hak mengakibatkan kewenangan seseorang terhadap suatu hak menjadi hilang dan berpindah kepada pihak lain yang menerima kewenangan

---

<sup>F</sup>. Dr. Herlien Budiono, S.H., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 142-145

tersebut dikarenakan adanya suatu peristiwa hukum yang mendasari perpindahan kewenangan tersebut.<sup>31</sup>

Peralihan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 26 UUPA, yaitu mengenai:

- 1 Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2 Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada warga-negara yang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam peraturan perundang-undangan diatas tidak disebutkan secara rinci mengenai definisi peralihan hak atas tanah, sedangkan menurut Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis mengatakan bahwa peralihan hak atas tanah ditafsirkan sebagai suatu perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang

---

<sup>31</sup>Salim, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 70

dikuatkan dengan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. Pengalihan hak atas tanah didasarkan pada kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah hak milik. Apabila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan negara maka disebut dicabut atau dinasionalisasi dengan menempuh persyaratan oleh karena terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.<sup>32</sup>

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain. Pemindahan dilakukan apabila status hukum pihak yang akan menguasai tanah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah yang tersedia, dan pemegang hak atas tanah tersebut bersedia untuk memindahkan haknya.

### C. Jual Beli

#### a. Pengertian

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian yang mengikat penjual dan pembeli. Didalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 276.

<sup>33</sup>Salim HS, *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia<sup>34</sup>, jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual. Sedangkan menurut Hartono Soerjopratiknjo, perjanjian jual beli secara historis dan logis merupakan *species* dari *genus* perjanjian tukar menukar salah satu prestasinya terdiri atas sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Didalam KUHPerdata istilah “harga” memiliki makna netral, tetapi dari substansi Pasal 1457 KUHPerdata, istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada jumlah alat pembayaran yang sah.<sup>35</sup>

Dari definisi yang telah dikemukakan diatas maka dapat disimpulkan mengenai unsur-unsur perjanjian jual beli, antara lain sebagai berikut.<sup>36</sup>

Adanya para pihak

Ada barang yang ditransaksikan

Ada harga; dan

Ada pembayaran dalam bentuk uang.

#### b. Proses Terjadinya Jual Beli

Proses jual beli sendiri bukanlah barang baru dalam masyarakat Indonesia yang sudah dilakukan sejak jaman dulu. Proses jual beli pada umumnya didahului dengan sebuah akad yang dapat dituangkan secara

<sup>34</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2000), hlm. 366.

<sup>35</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: Seksi Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982), hlm. 1.

<sup>36</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum UII Press, 2016), hlm. 7.

tertulis jika diperlukan yang lebih dikenal dengan perjanjian jual beli. Hukum adat menyatakan bahwa perjanjian jual merupakan perjanjian riil dimana penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak terpenuhinya sebuah perjanjian jual beli. Oleh karena itu, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal namun dalam prakteknya, objek perjanjian tersebut belum diserahkan maka perjanjian dianggap tidak ada.<sup>37</sup>

Selain itu, perjanjian menganut asas terang dan tunai dimana penyerahan hak atas sesuatu berlaku untuk selama-lamanya pada saat dilakukan pembayaran oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Ketentuan-ketentuan umum mengenai perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan: "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Berdasarkan pasal tersebut maka perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, terlepas dari barang yang diperjanjikan telah dipindah tangankan baik hak maupun kepemilikannya ataupun harga yang disepakati belum dibayarkan dari pihak pembeli kepada pihak penjual.

#### **D. Jual Beli Tanah**

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti

---

<sup>37</sup>R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1988), hlm. 29.

bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat terang dipenuhi pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa.<sup>38</sup> Terang dalam jual beli tanah juga mengandung arti adanya publisitas atau terbuka, sehingga perbuatan hukumnya disaksikan oleh kepala adat sebagai wakil dari masyarakat yang ada dibawahnya. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 perbuatan terang tersebut tidak lagi disaksikan oleh Kepala Adat melainkan oleh PPAT.

Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono yang terkandung dalam unsur-unsur Pasal 1457 KUHPdata, yaitu:<sup>39</sup> “Suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut “penjual”, berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli yang kemudian pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Obyek yang diperjualbelikan menurut ketentuan hukum barat ini adalah apa yang disebut “tanah-tanah hak barat”, yaitu tanah Hak *Eigendom*, *erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain. Biasanya jual beli tanah ini dilakukan dihadapan PPAT, yaitu orang yang berwenang membuat aktanya.

---

<sup>38</sup> Adrian Sutedi, *Peralihah Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2007), hlm. 76.

<sup>39</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (edisi revisi 2003)*, (Jakarta: Djambatan, 2003), hlm. 27.

## E. Akta

Berdasarkan ketentuan UUJN Pasal 15 ayat (1) disebut bahwa:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Pengertian teknis “membuat” atau “*verlijden*” adalah melakukan sejumlah pekerjaan yang diperlukan untuk terjadinya akta (Notaris). Didunia kenotariatan dikenal dua bentuk akta, yakni akta pihak atau akta *Partij* dan akta berita atau akta *relaas*. Bentuk dan sifat akta diatur secara terperinci Di Dalam Bab VII UUJN. Suatu tulisan yang dari bentuknya memperlihatkan atau meberi kesan sebagai akta autentik, “diakui” sebagai demikian sampai dibuktikan sebaliknya<sup>40</sup>. Namun untuk jenis terdapat 2 jenis akta, akta Autentik dan akta dibawah tangan.

Pengertian akta menurut Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 adalah “surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai

---

<sup>40</sup>Agus Pandoman. *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. (Jakarta: Raga Utama Kreasi. 2017). hal.7

hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut Di Dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu”.

Akta terbagi menjadi dua yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan. Yang menjadi dasar hukumnya ialah dalam Pasal 1867 KUHPerdara yaitu pembuktian dalam bentuk tulisan yang dilakukan dengan tulisan tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.

Dalam Pasal 165 HIR dan 285 Rbg, dijelaskan bahwa akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.

#### **F. Akta Autentik**

Menurut C.A.Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:<sup>41</sup>

Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.

Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-

---

<sup>41</sup> Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 148

kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya)

Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.

Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Di dalam Pasal 1867 KUHPerdara disebutkan ada istilah akta autentik, dan Pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta autentik<sup>42</sup>

- Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum
- Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang
- Pegawai umum (pejabat umum) oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu tersebut.

Akta Autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena didalam akta autentik tersebut telah masuk semua unsur bukti:

- Tulisan
- Saksi

---

<sup>b.</sup> Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, refika aditama, bandung, 2015. hal. 1

- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Arti akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap<sup>43</sup>.

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara makna dari bentuk akta Autentik terbagi menjadi dua, yaitu<sup>44</sup>

- Akta Partij atau akta pihak yaitu akta yang dibuat di hadapan Notaris. Artinya, akta yang dibuat berdasar keterangan atau perbuatan pihak yang menghadap Notaris, dan keterangan atau perbuatan itu agar dikonstatir oleh Notaris untuk dibuatkan akta.
- Akta Relas atau akta pejabat Yaitu akta yang dibuat oleh Notaris sebagai pejabat umum yang memuat uraian secara autentik tentang semua peristiwa atau kejadian yang dilihat, dialami, dan disaksikan oleh Notaris sendiri. Misalnya berita acara RUPS.

Untuk kedua akta tersebut diatas dapat dibedakan menjadi<sup>45</sup>

- Akta *partij* atau akta pihak, Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta

<sup>4</sup>. *Ibid*, hal. 6

<sup>5</sup>. F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001) hal.7

<sup>6</sup>. G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, 1983, hal 52

di bawah setidak- tidaknya Notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta Notaris dengan jelas oleh Notaris yang bersangkutan.

Akta *relaas* atau akta pejabat, tidak menjadi persoalan terhadap orang-orang yang hadir menandatangani akta atau tidak, akta tersebut masih sah sebagai alat pembuktian. Misalnya para pemegang saham telah pulang sebelum akta ditandatangani, Notaris cukup hanya menerangkannya dalam akta.

### **G. Akta dibawah Tangan**

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak yang mempunyai tujuan untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta (PPAT)<sup>46</sup>.

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga, ketika telah dibubuhi oleh suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai / pejabat umum yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan

<sup>27</sup>Victor M Situmorang dan Cormentyana Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 1991., hal 60

tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking*. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan<sup>47</sup>.

Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah<sup>48</sup> :

- a. Legalisasi yaitu akta di bawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.
- b. Waarmerken yaitu akta di bawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan beri tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatangan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan.

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut.

Sedangkan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut

---

VV Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal.125  
WW A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Aumni, 1984), hal.34

apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat).<sup>49</sup> Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut. Lain halnya dengan akta autentik, akta autentik atau biasa disebut juga akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan.

Menurut Subekti, membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan<sup>50</sup>. Darwan Prinst menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pembuktian adalah pembuktian bahwa benar suatu peristiwa pidana telah terjadi dan terdakwa yang bersalah melakukannya, sehingga harus mempertanggungjawabkannya<sup>51</sup>. Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo pembuktian adalah:<sup>52</sup> pembuktian secara yuridis tidak lain merupakan pembuktian secara historis. Pembuktian yang bersifat yuridis ini mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkret. Baik dalam pembuktian secara yuridis maupun ilmiah, maka membuktikan pada hakikatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar”.

Menurut Peraturan Perundang-undangan dan literatur, bahwa faktor-

---

<sup>49</sup> Anton Robenrto Situngkir, *Artikle Kekuatan Pembuktian Akta Autentik / Notaris dan Akta di Bawah Tangan*, <http://antoniusrberto.blogspot.co.id/2011/12/kekuatan-pembuktian-akta-autentik.html>,

<sup>d</sup>. R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. 13, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hal. 1.

<sup>e</sup>. Darwan Prinst, *Hukum Acara Pidana Dalam Praktik*, cet. 2, (Jakarta: Djambatan, 1998), hal. 133

<sup>f</sup>. Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, ed. 5, cet. 2, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hal.109

faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

- Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formal, yang berakibatn perjanjian batal demi hukum;
- Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian;
- Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar action paulina:

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa Faktor-faktor yang melatae belakang pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT:

- 1 Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata ;
- 2 Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata;
- 3 Kebatalan perjanjian karena tidak memnuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- 4 Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana datur dalam Pasal 1320

KUH perdata;

- 5 Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320

KUH Perdata:

- 6 Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual-beli
- 7 Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- 8 Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama;
- 9 Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama;
- 10 Kebatalan perjanjian jual-beli;
- 11 Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Kekuatan pembuktian akta ini dibedakan menjadi tiga macam:<sup>53</sup>

- Kekuatan pembuktian lahir (kekuatan pembuktian yang didasarkan pada keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya; *acta publica probant sese ipsa*);
- Kekuatan pembuktian formil (memberikan kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta);

---

<sup>2</sup> *Ibid.* hal.10

Kekuatan pembuktian materiil (memberikan kepastian tentang materi suatu akta).

#### **H. Akta Kuasa Untuk Menjual**

Kuasa untuk menjual bisa masuk sebagai klausul dalam Perjanjian Jual Beli (PJB), bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi ketika tandatangan, menandatangani dua akta, PJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Pemberian kuasa diatur secara spesifik pada Bab XVI, buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana pasal 1792 menyatakan: “Pemberian kuasa ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa”. Lebih lanjut, Pasal 1793 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyatakan: “Kuasa dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan.

Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa”. Pemberian kuasa dalam hal implementasi PPJB merupakan bentuk kuasa tertulis yang dibuat oleh pejabat notaris (Kuasa Notariil) atau yang lazim disebut akta kuasa sebagai hasil penyusunan oleh dan atas buah pikiran dari pejabat

notaris itu sendiri, atau menyesuaikan dengan draft standar yang telah umum digunakan.

Perjanjian pengikatan jual beli tanah dengan klausula kuasa untuk menjual merupakan perjanjian yang sah karena memenuhi syarat sah pembentuk perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerduta dengan mana memenuhi prinsip pelaksanaan asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas keterikatan dan asas iktikad baik. Penggunaan kuasa untuk menjual juga sah secara hukum sesuai Pasal 1796 KUHPerduta tentang pelaksanaan kuasa khusus yang mana hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik harus dinyatakan dengan kata-kata yang tegas. Bentuk kuasa demikian ditegaskan secara tertulis melalui kuasa untuk menjual.

## **I. Notaris**

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”,<sup>54</sup>.

Notaris sebagai pejabat umum, merupakan salah satu organ negara yang dilengkapi dengan kewenangan hukum untuk memberikan pelayanan umum kepada masyarakat, teristimewa dalam pembuatan Akta Autentik sebagai alat

---

<sup>54</sup> Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

bukti yang sempurna berkenaan dengan perbuatan hukum di bidang keperdataan<sup>55</sup>.

Terdapat tiga fungsi akta notariil (akta autentik) yaitu sebagai bukti bahwa pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu, sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak, sebagai bukti kepada pihak ketiga pada tanggal tertentu, kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai kehendak para pihak<sup>56</sup>.

Kewenangan Notaris juga dalam pembuatan aktanya diatur dalam Pasal 1(1) UUN yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undnag-undang<sup>57</sup>. Untuk dapat membuat akta autentik maka Notaris harus-harus memiliki kedudukan sebagai “pejabat umum” karena dengan kedudukan tersebut Notaris dapat memiliki wewenang untuk membuat akta autentik. Tentang apa saja Notaris berwenang dalam membuat akta-akta otentk. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa dia berwenang membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan - tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan (*bestchikkingen*).

Notaris membuat akta autentik yang merupakan alat pembuktian

---

<sup>55</sup>N.G, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, hlm 72

<sup>56</sup>*Ibid*, hlm 43

<sup>2</sup> penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 (1)

terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat. Dengan adanya akta autentik, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta autentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa.<sup>58</sup> Dalam hal kewenangan utama Notaris adalah untuk membuat akta autentik, maka otentisitas dari akta Notaris tersebut bersumber dari Pasal 1 UUJN, dimana Notaris dijadikan sebagai pejabat umum (*openbaarambtenaar*) sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

Legalisasi tidak disebutkan secara tersurat, namun tersirat sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf a UUJN yang menyatakan Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal Surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Ketentuan ini merupakan legalisasi akta di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh perseorangan atau oleh para pihak di atas kertas bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan Notaris.

Pasal 15 ayat (2) menyebutkan Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin

---

<sup>6</sup> penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.<sup>59</sup>

Pasal 19 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria untuk melaksanakan kewenangan tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kewenangan PPAT sebagaimana dimaksud PP Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk membuat akta peralihan hak atas tanah-tanah yang telah memiliki hak atau tanah bersertifikat, sedangkan untuk tanah yang belum bersertifikat, peralihan hak atas tanahnya dibuat oleh Notaris.

Menurut Tan Thong Kie keberadaan Notaristidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasehat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar*) atau

---

H.Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, [http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp\\_37\\_1998.pdf](http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp_37_1998.pdf), tanggal 14-02-2017, jam 08.37, Hal. 10-11

(*unimpeachhable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari akan datang. Kalau seorang *advocate* membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.<sup>60</sup>

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.<sup>61</sup>

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka akta dapat dibedakan atas :

Aspek lahiriah dari akta Notaris dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa akta Notaris sebagai alat bukti berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Yang menegaskan dalam amar putusan bahwa *judex facti*, membatalkan akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan para pihak yang menghadap Notaris tersebut<sup>62</sup>. Sehingga dapat disimpulkan bahwa akta Notaris tidak dapat dibatalkan, sebab fungsi dari Notaris hanya mencatatkan apa yang menjadi kehendak serta keinginan para pihak, sehingga tidak ada kewajiban dari Notaris untuk menyelidiki secara materil hal yang dikemukakan oleh para

---

<sup>60</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, (Jakarta: IchtiarBaru Van Hoeve, 2007), hal. 449.

<sup>61</sup> R. Subekti berpendapat "Suatu akte ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani, dengan demikian unsur penting untuk suatu akte adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu". Lihat R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. XVI, (Jakarta: Padya Paramita, 2007), hal. 25.

<sup>62</sup> Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015) hal. 21

penghadap.

Untuk kepentingan pelaksanaan tugas jabatan Notaris dikenal beberapa asas. Asas-asas tersebut ialah sebagai berikut:<sup>63</sup>

#### 1. Asas Persamaan

Pada awal kehadiran Notaris di Indonesia, sekitar tahun 1620 dengan kewenangan yang terbatas dan hanya untuk melayani golongan penduduk tertentu atau melayani mereka yang bertransaksi dengan pihak *Vereenigde Oost Indische Compagnie* (VOC) dan pada masa pemerintahan Hindia-Belanda, Notaris pernah diberi kewenangan membuat akta peralihan untuk bidang tanah yang tunduk kepada ketentuan-ketentuan BW, untuk tanah-tanah yang terdaftar dan untuk peralihan haknya harus dilakukan dan didaftar pada pejabat-pejabat yang disebut Pejabat-pejabat Balik Nama (*Overschrijving-ambtenaren*).

Sesuai dengan perkembangan jaman, institusi Notaris telah menjadi bagian dari masyarakat Indonesia dan dengan lahirnya UUJN semakin meneguhkan institusi Notaris. Dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat tidak membedakan satu dengan yang lainnya berdasarkan keadaan sosial-ekonomi atau alasan lainnya. Alasan-alasan seperti ini tidak dibenarkan untuk dilakukan oleh Notaris dalam melayani masyarakat, hanya alasan hukum yang dapat dijadikan dasar bahwa Notaris dapat tidak memberikan jasa kepada yang menghadap Notaris.

---

<sup>63</sup>Habib Adjie, *Hukum... Op.cit.*, hlm. 33-38.

Bahkan dalam keadaan tertentu Notaris wajib memberikan jasa hukum di bidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada yang tidak mampu.<sup>64</sup>

## 2. Asas Kepercayaan

Jabatan Notaris merupakan jabatan kepercayaan yang harus selaras dengan mereka yang menjalankan tugas jabatan Notaris sebagai orang yang dapat dipercaya. Notaris sebagai jabatan kepercayaan tidak berarti apa-apa, jika ternyata mereka menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris sebagai orang yang tidak dapat dipercaya, sehingga hal tersebut, antara jabatan Notaris dan pejabatnya (yang menjalankan tugas jabatan Notaris) harus sejalan bagaikan dua sisi mata uang yang tidak dapat dipisahkan.

Salah satu bentuk dari Notaris sebagai jabatan kepercayaan, maka Notaris mempunyai kewajiban untuk merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.<sup>65</sup> Berkaitan hal tersebut, merupakan kelengkapan pada Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya sebagai kewajiban ingkar (*Verschoningsplicht*) Notaris.

Pelaksanaan Notaris sebagai jabatan kepercayaan dimulai ketika calon Notaris disumpah atau mengucapkan janji (berdasarkan agama masing-masing) sebagai Notaris. Sumpah atau janji sebagai Notaris

---

<sup>64</sup>Lihat di dalam Pasal 37 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

<sup>65</sup>Lihat di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

mengandung makna yang sangat dalam yang harus dijalankan dan mengikat selama menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris.

### 3. Asas Kepastian Hukum

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang berkaitan dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepastian kepada para pihak, bahwa akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman para pihak.

### 4. Asas Kecermatan

Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat (1) huruf a, antara lain dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama.

### 5. Asas Pemberian Alasan

Setiap akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris harus mempunyai alasan dan fakta yang mendukung untuk akta yang

bersangkutan atau ada pertimbangan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak/penghadap.

#### 6. Asas Larangan Penyalahgunaan Wewenang

Pasal 15 UUJN merupakan batas kewenangan Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya. Penyalahgunaan wewenang yaitu suatu tindakan yang dilakukan oleh Notaris di luar wewenang yang telah ditentukan. Jika Notaris membuat suatu di luar wewenang yang telah ditentukan, maka tindakan Notaris dapat disebut sebagai tindakan penyalahgunaan wewenang. Jika tindakan seperti merugikan para pihak, maka para pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut Notaris yang bersangkutan dengan kualifikasi sebagai suatu tindakan hukum yang merugikan para pihak. Para pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

#### 7. Asas Larangan Bertindak Sewenang-wenang

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya dapat menentukan tindakan para pihak dapat dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau tidak. Sebelum sampai pada keputusan seperti itu, Notaris harus mempertimbangkan dan melihat semua dokumen yang diperlihatkan kepada Notaris. Dalam hal ini Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, dan keputusan yang diambil harus didasarkan pada alasan hukum yang harus dijelaskan kepada para pihak.

#### 8. Asas Proporsionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta Notaris, sehingga kepentingan para pihak terjaga secara proporsional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.

#### 9. Asas Profesionalitas

Dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d, Notaris wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, kecuali ada alasan menolaknya. Asas ini mengutamakan keahlian (keilmuan) Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya, berdasarkan UUJN dan Kode Etik Jabatan Notaris. Tindakan profesional Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya diwujudkan dalam melayani masyarakat dan akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris.

#### 10. Asas Praduga Sah

Asas ini merupakan agar setiap tindakan pemerintah (pejabat publik) selalu dianggap *rechmatig* sampai ada pembatalannya atau lebih dikenal dengan *presumptio iustae Causa*, yang maksudnya keputusan tata

usaha negara harus dianggap sah selama belum dibuktikan sebaliknya, sehingga pada prinsipnya harus selalu dapat segera dilaksanakan.<sup>66</sup>

## J. PPAT

### a. Pengertian PPAT

PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan tugas secara jelas tertera dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT merupakan jabatan yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka (24) PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang ditunjuk memiliki kewenangan untuk membuat Akta-akta tanah tertentu. Dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 pun jelas menyebutkan bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri yaitu peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diatur dengan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pelaksana Dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun

---

<sup>66</sup>Paulus Efendi Lotulung, *Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993), hlm. 118.

2006.

a. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT dalam Perjajian Jual Beli

PPAT diberikan kewenangan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu Kewenangan membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai hak atas dan hak milik satuan rumah susun yang terletak Di Dalam daerah kerja.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa : “Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan” dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , yaitu :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah

sebagai berikut :<sup>67</sup>

- a. Jual beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya. A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah

---

<sup>67</sup> Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia, [http://file.iu.co.id/pp\\_no\\_24\\_2016-0453a-1975\\_139.pdf](http://file.iu.co.id/pp_no_24_2016-0453a-1975_139.pdf), 14-02-2017, tanggal 14-02-2017, jam 08.37, Hal. 10-11 hal.2

sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan<sup>68</sup>

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.
- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu :”
  - a. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).
  - b. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 43 ayat (2).
  - c. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 44 ayat (1). Pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah : “Akta yang dibuat

<sup>68</sup> A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998), (Bandung: Mandar Maju, 1999)., hal.83.

oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. “

Adanya aturan tersebut di atas mengisyaratkan bahwa adanya perlindungan bagi penjual maupun pembeli dalam proses jual beli, khususnya dalam peralihan hak atas tanah melalui surat kuasa menjual.



### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Dasar pertimbangan Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang membatasi masa berlaku akta kuasa menjual secara Notariil**

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang, Kementerian Agraria dan Tata Ruang (ATR) mempunyai tugas menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan tata ruang untuk membantu Presiden dalam menyelenggarakan pemerintahan negara.

Dalam melaksanakan tugasnya, Kementerian ATR menyelenggarakan fungsi:

- a. perumusan, penetapan, dan pelaksanaan kebijakan di bidang tata ruang, infrastruktur keagrariaan/pertanahan, hubungan hukum keagrariaan / pertanahan, penataan agrarian / pertanahan, pengadaan tanah, pengendalian pemanfaatan ruang dan penguasaan tanah, serta penanganan masalah agrarian / pertanahan, pemanfaatan ruang, dan tanah;
- b. koordinasi pelaksanaan tugas, pembinaan dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- c. pengelolaan barang milik / kekayaan negara yang menjadi tanggung jawab Kementerian Agraria dan Tata Ruang;

- d. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
- e. pelaksanaan bimbingan teknis dan supervisi atas pelaksanaan urusan Kementerian Agraria dan Tata Ruang di daerah; dan
- f. pelaksanaan dukungan yang bersifat substantif kepada seluruh unsur organisasi di lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang.

Sesuai Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan tugasnya, BPN menyelenggarakan fungsi:

- 1 penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- 2 perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei, pengukuran, dan pemetaan;
- 3 perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak tanah, pendaftaran tanah, dan pemberdayaan masyarakat;
- 4 perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengaturan, penataan dan pengendalian kebijakan pertanahan;
- 5 perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah;
- 6 perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan;
- 7 pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;

8. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
9. pelaksanaan pengelolaan data informasi lahan pertanian pangan berkelanjutan dan informasi di bidang pertanahan;
10. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan
11. pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

Untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi BPN di daerah, dibentuk Kantor Wilayah BPN di provinsi dan Kantor Pertanahan di kabupaten/kota<sup>44</sup>. Wilayah kerja Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Magelang terdiri atas 21 kecamatan dan 367 desa<sup>45</sup>

Pertimbangan Badan Pertanahan Nasional membatasi masa berlaku akta kuasa menjual secara notariil menurut beberapa responden yang berhasil penulis wawancarai diantaranya adalah Bapak Mardhanto Bapak Pangat Suwanto, S.H., mewakili sebagai berikut:

Menurut Mardhanto, A.Pthn., selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang, BPN tetap memberlakukan masa berlaku akta kuasa jual notariil dengan melampirkan fotocopy KTP dan KK terbaru, dengan pertimbangan BPN khawatir pemberi kuasa sudah meninggal, kuasa itu telah dicabut, khawatir kuasa itu dibatalkan, oleh karena itu BPN tetap mengharuskan untuk pemberkasan dilengkapi dengan KTP dan KK terbaru.

F. <https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas> diakses pada tanggal 9 Agustus 2020 jam 08.00 WIB  
 G. <https://magelangkab.bps.go.id/statictable/2019/10/25/718/jumlah-desa-menurut-kecamatan-di-kabupaten-magelang-2018.html> diakses pada tanggal 9 Agustus 2020 jam 08.00 WIB

Menurut Pangat Suwarto<sup>46</sup> sebagai Analis Hukum Pertanahan di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang untuk pelayanan kepada masyarakat, BPN mengacu kepada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pelayanan khususnya pasal 3 dan pasal 4. Pasal 3 menyebutkan bahwa tujuan peraturan ini adalah untuk mewujudkan kepastian hukum, keterbukaan dan akuntabilitas pelayanan publik sedangkan Pasal 4 menyebutkan ruang lingkup pengaturan peraturan ini meliputi: a.kelompok dan jenis pelayanan; b.persyaratan; c.biaya; d.waktu; e.prosedur ; dan f.pelaporan. Berdasarkan pasal 4 huruf b terkait persyaratan, BPN menerapkan prinsip kehati-hatian, terkait kuasa jual memang tidak ada peraturan yang mengatur masa berlaku akta kuasa jual, tetapi BPN khawatir apabila tidak dilengkapi dengan KTP terbaru kuasa itu bisa saja sudah dicabut, atau si pemberi kuasa itu telah meninggal dunia dan lain-lain. Jadi pada prinsipnya BPN melakukan kegiatan administrasi sesuai dengan standar operasional prosedur yang telah ditentukan, baik ditentukan oleh peraturan yang ada ataupun dengan kebijakan Kepala Kantor.

Menurut Muhammad Nizam Fanani<sup>47</sup> berdasarkan PMNA No. 3 Tahun 1997, tidak ada aturan yang mengatur tentang surat kuasa, didalam PP 24 terdapat larangan tentang kuasa mutlak untuk dasar peralihan hak, hanya itu saja. Yang menyebut kuasa jual itu hanya mengarah kepada tidak

---

3. Wawancara dengan Pangat Suwarto, S.H., Analis Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang pada tanggal 25 Agustus 2020

4. Wawancara dengan Notaris Muhammad Nizam Fanani, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 24 Agustus 2020 jam 08.18

diperbolehkannya atau diperkenankannya memakai dasar kuasa mutlak sebagai dasar peralihan hak. Jadi secara normatif tidak ada peraturan yang mengatur tentang batas waktunya, yang mengatur tentang kuasa jual terdapat di KUHPerdara Pasal 1813 yaitu: “pemberian kuasa berakhir; dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa, dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa”, sepanjang itu tidak ada peristiwa atau perbuatan hukum kuasa itu masih tetap berlaku. Permasalahan kenapa di BPN memberlakukan kuasa ada batas waktunya itu sebetulnya salah kaprah, hanya mereka itu ingin mengetahui apakah kuasa itu masih berlaku atau tidak dengan asumsi apabila masih 1 (satu) tahun apakah si pemberi kuasa masih hidup, belum pernah dicabut dan lain sebagainya tetapi tidak relevan juga, itu hanya hukum adat saja, apabila BPN tetap mengharuskan KTP si pemberi kuasa itu masih berlaku, itu sesuatu hal yang muskhil, KTP dan KK yang masih berlaku itu sesuai dengan PP 24 tentang persyaratan pendaftaran tanah itu adalah para pihak (pihak yang mengajukan), yang mengajukan siapa? Subjeknya adalah si penerima kuasa itu yang masih harus berlaku. BPN mengharuskan KTP dan KK yang masih berlaku jadi harus dibedakan mereka [unya asumsi jika sipemberi kuasa itu sudah mati, maka kuasanya gugur, sebetulnya mengada-ngada, karena mereka tidak punya dasar hukum yang jelas. Kalau BPN tetap bersikukuh itu keliru, itulah perlunya pendekatan, belajar bersama untuk lebih mengetahui dasar hukumnya.

Menurut Ladrang Kunto Anuraga yang dimaksud dengan pemberian kuasa sesuai dengan KUHPerdara pasal 1792 adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan<sup>48</sup>. Pada pasal 1793 disebutkan kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Terkait BPN membuat suatu kebijakan membatasa masa berlakunya akta kuasa jual harus dilengkapi dengan fotocopy KTP dan KK terbaru itu merupakan tafsiran tersendiri tentang kuasa, padahal di KUHPerdara Pasal 1813 terkait cara berakhirnya pemberian kuasa sudah secara nyata disebutkan tidak terdapat klausula bahwa kuasa itu berakhir dengan identitas yang terbaru, pasal 1813 KUHPerdara menyebutkan kapan masa berlakunya kuasa itu berakhir itu sepanjang tidak ditarik, sepanjang tidak meninggal dan lain-lain, kalau BPN itu beralasan KTP dan KKnya harus baru, itu sudah masa lalu, padahal sekarang berlaku seumur hidup, kuasa menjual itu akta notariil dan dikalahkan dengan legalisir foto copy KTP dan KK, maka sama saja akta notariil yang dibuat dikalahkan dengan fotocopyan atau legalisiran.

Menurut Ibu Virgina Rapar<sup>49</sup> terkait pembatasan masa berlaku akta kuasa jual notariil tidak ditemukan aturan ataupun undang-undang yang mengatur tentang masa berlakunya kuasa jual, selama praktik memang belum menemui kuasa jual dibatasi masa berlakunya oleh BPN, BPN kemungkinan

---

<sup>48</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Ladrang Kunto Anuraga, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 8 Agustus 2020 jam 10.51

<sup>49</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Virgina Rapar, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 13 Agustus 2020 jam 13.46

menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas administrasinya, jangan sampai akta kuasa notariil itu sebenarnya si pemberi kuasa sudah mencabut atau malah sudah meninggal dunia tetapi tetap diproses untuk peralihan hak. Terkait tentang kuasa sebenarnya bisa dilihat di KUHPerdara pasal 1792 sampai dengan 1819, diantaranya tentang sifat pemberian kuasa, kewajiban-kewajiban penerima kuasa, kewajiban-kewajiban pemberi kuasa serta macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa.

Menurut Dwi Kimtoro<sup>50</sup> terkait pembatasan masa berlaku kuasa jual notariil oleh di BPN kurang mendasar, karena tidak disebutkan dasar aturannya, di KUHPerdara khususnya pasal 1813 tentang masa berakhirnya kuasa hanya disebutkan ditarik kembali kuasa, pemberitahuan penghentian oleh pemberi kuasa dan dengan meninggalnya pemberi kuasa. Kemungkinan besar BPN melakukan itu untuk berjaga-jaga jangan sampai ada masalah dikemudian hari, karena kalau terjadi sengketa BPN akan menjadi turut tergugat di Pengadilan.

Menurut Funnyarifki<sup>51</sup> kalau BPN berpedoman seperti itu, mungkin untuk memastikan saja, jangan sampai peralihan haknya dikemudian hari terjadi masalah, dengan tidak mengesampingkan peraturannya, BPN berhak untuk menentukan mana yang bisa diterima atau dikembalikan kepada si penerima kuasa. Kalau BPN memberlakukan KTP dan KK itu harus masih berlaku pada saat ini seharusnya sudah tidak terjadi lagi, karena sekarang

---

<sup>50</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Dwi Kimtoro, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 24 Agustus 2020 jam 14.10

<sup>51</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Funnyarifki, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 25 Agustus 2020 jam 14.40

sudah berbentuk E-KTP, walaupun di E-KTP tercantum ada masa berlakunya, tapi berdasarkan peraturan Menteri Dalam Negeri, bahwa E-KTP itu berlaku seumur hidup, harus ada benang merahnya bagaimana caranya kita mencari E-KTP untuk meminimalisir resiko yang akan terjadi. Sebuah pengalaman ketika dimintai klien pengembang untuk meneruskan proses dari notaris lain yang bertahun-tahun tidak jalan, akhirnya kita menelusuri bagaimana cara untuk menyelesaikan masalah yang dihadapi oleh klien, prosesnya memang panjang sekitar 1 tahunan, setelah mendapatkan kita benahi administrasi yang belum lengkap apa saja, dinamika bidang pertanahan memang sangat dinamis, kadang pejabat yang menjabat punya kebijakan satu sama lain dengan pejabat yang lain.

Secara umum, dalam prinsipnya surat kuasa tunduk pada hukum yang diatur dalam Bab XVI, Buku III KUH Perdata, sedangkan aturan khususnya jelas diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan dalam HIR dan RBG. Apabila suatu perjanjian mempunyai alasan sendiri (tidak tergantung pada perjanjian lain), maka perjanjian seperti ini merupakan perjanjian pokok, dan sebaliknya apabila suatu perjanjian yang alasan dibuatnya bergantung pada adanya perjanjian lain, maka perjanjian ini merupakan perjanjian bantuan atau disebut *Pactum de contrahendo*<sup>52</sup>.

Agar dapat memahami pengertian kuasa secara umum, kita dapat merujuk ke dalam Pasal 1792 KUH Perdata, yang bunyinya: Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan

---

B. Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT.Raga Utama Kreasi, Jakarta, Hal. 28-29

kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata menyatakan pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Namun demikian tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan Pasal 1793 a (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam dan hal itu dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh pemberi kuasa. Akan tetapi, cara diam-diam ini, tidak dapat diterapkan dalam pemberian kuasa khusus.

Namun perlu dipahami bahwa pemberian kuasa dapat berakhir, berakhirnya pemberian kuasa umumnya dikarenakan telah adanya pencabutan atau penarikan kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik sewaktu-waktu bila dikehendaki. Bahkan Pasal 1814 KUHPerdata memberikan kemungkinan penarikan atau pencabutan kembali kuasa secara paksa, bila penerima kuasa tidak mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan peran hakim. Berakhirnya Surat Kuasa diatur dalam Pasal 1813-1819 BW, begitu juga halnya surat kuasa menjual yang pada prinsipnya masuk ke dalam skema pembagian surat kuasa.

Menurut Agus Pandaoman mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, dalam *Pactum de contrahendo*, ditentukan oleh perjanjian pokoknya, dimana perjanjian pokok memegang peran utama dalam menentukan proses *lavering*-nya, sehingga ketentuan tersebut berakibat hukum yang timbul

dalam pasal 1813 s/d pasa; 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat diberlakukan sepanjang perjanjian pokoknya sudah dilaksanakan<sup>53</sup>

## **B. Penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT terkait dengan jual beli atas tanah berdasarkan kuasa menjual notariil yang dibatasi oleh BPN**

Menurut Muhammad Nizam Fanani<sup>54</sup> penyelesaian yang dilakukan oleh PPAT perlunya adanya pendekatan, sharing bersama-sama terkait masalah yang dihadapi, sekarang yang berurusan dengan objeknya siapa, yang penting ada solusi-solusi yang bisa dilakukan, contohnya ada surat keterangan bahwa si pemberi kuasa masih hidup, tidak mencabut kuasa tersebut dan lain-lain, sehingga proses peralihan haknya bisa berjalan.

Menurut Ladrang Kunto Anuraga<sup>55</sup> BPN itu terkadang memang mencari enak sendiri, membuat pagar supaya aman, mencari aman itu wajib, namun kadang BPN tidak mau belajar dengan peraturan perundangan, penyelesaian yang dilakukan kita hadapkan dengan pasal atau peraturan perundangan yang berlaku, kalau mereka tetap menolak, BPN harus mempunyai dasar penolakannya. Kadang menjadi dilema, bagi saya selaku praktisi sepanjang kita masih bisa ngemong, kita mengamini keanehan BPN, kita coba mendatangi pihak yang memberi kuasa, tetapi kalau si pemberi kuasa itu , biasanya kalau BPN itu kalau sudah pakai rumus “POKOKE” nah itu yang kadang membuat tugas kita sebagai praktisi Notaris kesulitan.

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 40-41

<sup>54</sup> Wawancara dengan Notaris Muhammad Nizam Fanani, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 24 Agustus 2020 jam 08.18

<sup>55</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Ladrang Kunto Anuraga, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 8 Agustus 2020 jam 10.51

Menurut Virgina Rapar<sup>56</sup> yang dilakukan oleh PPAT adalah dengan pendekatan dengan pihak BPN, apakah ada solusi yang bisa disepakati bersama antara BPN dan Notaris, sehingga kedepannya jika terjadi masalah yang sama, Notaris mempunyai pedoman ataupun petunjuk teknis yang benar untuk memenuhi proses administrasi di BPN.

Menurut Dwi Kimtoro<sup>57</sup> jika terjadi hal semacam itu, Notaris mempunyai hak bertanya dan hak menjawab, hak bertanya dilakukan kepada BPN atau perwakilannya, solusi apa yang paling tepat untuk menyelesaikan masalah tersebut, sehingga tidak terjadi miskomunikasi antara BPN dengan Notaris

Menurut Funnyarifki<sup>58</sup> langkah yang dapat dilakukan oleh PPAT adalah mencari benang merah penyelesaian masalah tersebut dengan melakukan komunikasi terlebih dahulu dengan pihak yang berwenang dalam hal ini BPN, untuk memastikan langkah yang tepat, karena kadang kebijak pejabat yang satu dengan pejabat yang lainnya tidak sama, sehingga kesepakatan yang sudah ada bisa berubah karena kebijakan pejabat yang baru.

---

<sup>56</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Virgina Rapar, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 13 Agustus 2020 jam 13.46

<sup>G.</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Dwi Kimtoro, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 24 Agustus 2020 jam 14.10

<sup>H.</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Funnyarifki, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 25 Agustus 2020 jam 14.40

## **BAB IV**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

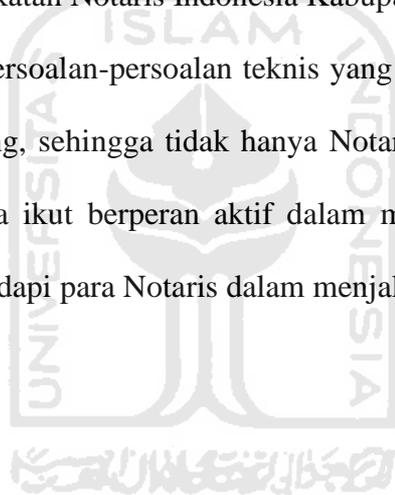
Berdasarkan pada uraian pembahasan terhadap kedua permasalahan yang diteliti dalam tesis ini, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut:

- a. bahwa dasar pertimbangan BPN dalam membatasi masa berlakunya akta kuasa jual tidak ada dasar hukumnya, hanya berdasarkan prinsip kehati-hatian, namun dalam melakukan prinsip tersebut BPN belum melakukan langkah sosialisasi kepada masyarakat umumnya dan Notaris pada khususnya, sehingga apabila terjadi masalah yang sama dapat diselesaikan dengan cepat dan akurat serta tidak menyimpang dari norma dan atau peraturan-peraturan yang ada.
- b. langkah yang ditempuh oleh PPAT dalam menyelesaikan hal tersebut antara lain dengan pendekatan, telaah peraturan dan mencari solusi terbaik dan tepat guna dalam menyelesaikan persoalan dengan BPN Kabupaten Magelang

#### **B. Saran-saran**

Adapun saran-saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan diatas sebagai berikut:

- a. BPN dalam melaksanakan tupoksinya seharusnya tetap berpegang teguh pada peraturan dan atau perundangan yang ada, tidak membuat tafsiran sendiri terkait hal-hal yang sudah diatur dalam undang-undang, terkait teknis yang bersifat administratif, sebaiknya BPN melakukan langkah-langkah persuasive seperti sosialisasi teknis pelayanan pendaftaran peralihan hak.
- b. Pengurus Daerah Ikatan Notaris Indonesia Kabupaten Magelang sebaiknya pro aktif jika ada persoalan-persoalan teknis yang dihadapi para Notaris di Kabupaten Magelang, sehingga tidak hanya Notaris secara personal tetapi juga organisasi juga ikut berperan aktif dalam menyelesaikan persoalan-persoalan yang dihadapi para Notaris dalam menjalankan profesinya.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung 1992.
- Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2015)
- A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984.
- Adrian Sutedi, *Peralihah Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2007.
- Agus Pandoman. *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun1998)*, Mandar Maju, Bandung, 1999
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (edisi revisi 2003)*, Djambatan, Jakarta, 2003.
- Dagun, M. Save, *Kamus Besar Ilmu Pengetahuan*, (Jakarta: Lembaga Pengkajian Kebudayaan Nusantara, 2006
- Darwan Prinst, *Hukum Acara Pidana Dalam Praktik, cet. 2*, Djambatan, Jakarta, 1998.
- Dr.Herlien Budiono,S.H., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013)
- Eny Kusdariny, *Dasar-Dasar Hukum Administrasi Negara dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik* (Yogyakarta: UNY Press, 2011)
- G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, 1983.
- Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2015
- Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Seksi Notariat, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1982)

- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-pokok Materi Pengambilan Keputusan*. (Bogor: Ghalia Indonesia, 2004), hlm. 10
- Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Ibnu Syamsi, *Pengambilan keputusan dan Sistem Informasi*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2000)
- Majda El. Muhtaj, *Hak Asasi Manusia dalam Konstitusi Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2005), hlm. 1
- Mariam Darus Badruzaman, *Beberapa Masalah Hukum dalam Perjanjian Kredit Bank Dengan Jaminan Hypotheek Serta Hambatan-hambatannya Dalam Praktek Di Medan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1991.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Maria S. W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta, 2009.
- Mukthie Fadjar, *Tipe Negara Hukum*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2004)
- Nur Basuki Winarno, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi* (Yogyakarta: Laksbang Mediatama, 2008)
- Paulus Efendi Lotulung, *Perbandingan Hukum Administrasi dan Sistem Peradilan Administrasi*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993)
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH.UII Press, Yogyakarta, 2014.
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, FH.UII Press, Yogyakarta, 2016.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1984.

- \_\_\_\_\_, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Pembuktian*, cet. 13, Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.
- Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- S. Nasution, *Metode Reaseach (Penelitian Ilmiah)*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2006.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI Press, Jakarta, 2010.
- Soetrisno Hadi, *Metodologi Reasearch Jilid III*, Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, Yogyakarta, 2006.
- Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2003.
- Sudikno Mertokusumo, *Perundang-undangan Agraria Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2011
- \_\_\_\_\_, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1998.
- Suharnan, *Psikologi Kognitif*, Srikandi, Surabaya, 2005
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Edisi Revisi IV, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 1998.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2007
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2000.
- Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.

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

## **B. Tesis**

Sriwahyuni, Woro Sutristiassiwi, 2016, *Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dengan Klausula Untuk Menjual Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

Sulistyawan, Aditya Nugraha, 2016, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling Di Kota Denpasar*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, Malang

Sugiyarti, Gemi, 2008, *Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan*, Tesis, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang

## **C. Jurnal/Makalah**

N.G, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006

F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001) hal.7

## **D. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

## **E. Wawancara**

Wawancara dengan Mardhanto, A.Ptnh., Kasubsi BPN Kabupaten Magelang

Wawancara dengan Pangat Suwanto, S.H., Analis Hukum Pertanahan Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Magelang pada tanggal 25 Agustus 2020.

Wawancara dengan Notaris Muhammad Nizam Fanani, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 24 Agustus 2020 jam 08.18

Wawancara dengan Bapak Ladang Kunto Anuraga, S.H., M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 8 Agustus 2020 jam 10.51

Wawancara dengan Ibu Virgina Rapar, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 13 Agustus 2020 jam 13.46

Wawancara dengan Bapak Dwi Kimtoro, S.H., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 24 Agustus 2020 jam 14.10

Wawancara dengan Bapak Funnyarifki, S.H., M.Kn. selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Magelang pada tanggal 25 Agustus 2020 jam 14.40

#### Internet

Anton Robenrto Situngkir,Artikle Kekuatan Pembuktian Akta Autentik / Notaris dan Akta di Bawah Tangan ,  
<http://antoniuseroberto.blogspot.co.id/2011/12/kekuatan-pembuktian-akta-autentik.html>,

<https://www.atrbpn.go.id/?menu=sekilas> diakses pada tanggal 9 Agustus 2020 jam 08.00 WIB

<https://magelangkab.bps.go.id/statictable/2019/10/25/718/jumlah-desa-menurut-kecamatan-di-kabupaten-magelang-2018.html> diakses pada tanggal 9 Agustus 2020 jam 08.00 WIB