

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN
KUASA MUTLAK**

(Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)

TESIS



OLEH :

Nama : Sisca Anindya Rachmawati

NIM : 21921032

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2024



**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI DENGAN KUASA MUTLAK**

(Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)

OLEH :

Nama : Sisca Anindya Rachmawati

NIM : 21921032

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada
Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H. M.H

Yogyakarta, -----

Pembimbing 2

Dr. Agus Pandoman, S.H.MKn.CBN

Yogyakarta, 27/4-24.-----

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H.,M.H

09.19

100

< 71



Prof Ridwan Kharandy



Sab, 30 Mar



revisi II Tesis Sisca Anindya.docx

191 KB · docx



10.39

Baik terimakasih prof saya perbaiki lagi Prof 🙏

15.32 ✓✓

Sel, 23 Apr



revisi Tesis Sisca Anindya.docx

153 KB · docx

12.09 ✓✓

Assalamualaikum Prof Ridwan, minal aidzin wal faidizin mohon maaf lahir dan batin Prof. mohon maaf mengganggu waktunya ijin saya menyampaikan revisian tesis saya njih Prof. Terimakasih Prof 🙏

12.10 ✓✓

Jumat

aku sudah acc. bagaimana dengan pembimbing II?

06.05

Alhamdulillah terimakasih Prof, pembimbing II baru kemarin ini Prof acc juga 🙏 saya bisa lanjut mendaftar pendadaran njih prof? 🙏



**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN
KUASA MUTLAK**

(Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)



OLEH :

Nama : Sisca Anindya Rachmawati

NIM : 21921032

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari----**

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN
KUASA MUTLAK**

(Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)

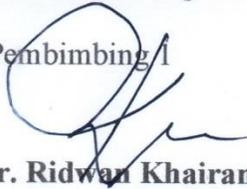
OLEH :

Nama : Sisca Anindya Rachmawati

NIM : 21921032

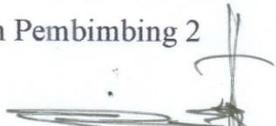
**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari Sabtu,
01Juni 2024**

Dosen Pembimbing 1


Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H. M.H

Yogyakarta, 14/6 2024

Dosen Pembimbing 2


Dr. Agus Pandoman, S.H.MKn.CBN

Yogyakarta, 14/6 2024

Dosen Penguji


Dr. Ariyanto, S.H.C.N.M.H

Yogyakarta, 19/6 2024

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia


Dr. Nurjihad, S.H.,M.H



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

“ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”
(Q.S Ar-Ra’d:11)

Persembahan tesis ini kepada:

Orang Tua Tercinta...

Mamaku, tercinta yang selalu mendampingi saat susah maupun senang dan tak menyerah berharap kepadaku

Bapak, tersayang yang selalu memberikan semangat serta doanya yang selalu membawa saya sampai di posisi saat ini

Para Guru dan Dosen yang selalu membimbing dan mengajari saya tanpa pamrih serta memberikan ilmu yang sangat berguna bagi saya untuk melangkah kedepan

Almamater, Fakultas Hukum Islam Indonesia dan Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah menerima saya dengan penuh rasa kasih serta kekeluargaan dalam menimbah ilmu

PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : **Sisca Anindya Rachmawati**
NIM : 21921032
BKU : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan Judul **Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak (Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/Pn.Krs)** Tesis adalah benar hasil karya yang penulis lakukan dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain manapun, kecuali bagian-bagian tertentu yang diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademisi yang berlaku dalam penelitian dan disebutkan dalam daftar pustaka

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 1 Mei 2024



Sisca Anindya Rachmawati

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat serta karunia berupa ide, kesehatan, waktu, kemudahan yang diberikanNya, setelah melalui sebuah perjalan panjang menuju pencarian jati diri, cita dan cinta yang hakiki pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (MKn) di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sholawat serta salam senantiasa tercurah kepada sang pembawa cahaya terang bagi umat manusia, junjungan kita Rasullullah Muhammad SAW.

Penulis menyadari sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya tesis ini bukanlah apa-apa. Lembaran-lembaran kertas ini masih sangat mungkin terdapat beberapa kekurangan. Akan tetapi berangkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar serta memohon kepada Allah SWT, bahwa tiada daya dan upaya melainkan dengan pertolonganNya dalam penulisan tesis yang berjudul Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Oleh Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Mutlak (Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/Pn.Krs)

Walaupun hanya berupa karya sederhana, penulis berharap hal-hal yang tertuang dapat bermanfaat serta memberikan kontribusi positif terhadap khasanah keilmuan di bidang Hukum Kenotariatan.

Lahirnya karya penelitian hukum ini tentu tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga dapat selesai dengan hasil yang baik.

Untuk itu, ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T, M.Sc., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia berkat kepemimpinannya saya dapat dengan lancar menimba ilmu di kampus UII;

2. Bapak Dr. Nurjihad, S.H.,M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan UII atas kemurahan hatinya dalam memberikan kemudahan dalam mengurus kelulusan;
3. **Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H. M.H.** sebagai dosen pembimbing 1 dalam penulisan tesis ini berkat kemurahan hatinya serta kebijaksanaannya telah membimbing saya menimbah ilmu dan memberikan arahan penulisan yang jelas;
4. **Dr. Agus Pandoman, S.H.MKn.CBN** sebagai dosen pembimbing 2 dalam penulisan tesis ini atas ditengah kesibukan beliau telah berkenan memberikan ilmu yang tiada batas kepada penulis agar penulis selalu semangat dalam merajut menjadi notaris serta membimbing supaya berani dan yakin dalam menghadapi rintangan kedepan;
5. **Dr. Ariyanto, S.H.C.N.M.H** sebagai dosen penguji tesis ini beliau telah memberikan kritik dan saran dalam penulisan ini sehingga tesis ini menjadi layak untuk dibahas;
6. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan dan berbagai wawasan, ilmu pengetahuan dan segenap pengalamannya, bukan sekedar sebagai seorang guru namun juga orang tua bagi kami para mahasiswa, semoga tercurahkan pahala berlimpah kepada bapak ibu;
7. Bapak dan Ibu Sekretariat Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu seluruhnya, yang telah membantu kelancaran kegiatan proses belajar mengajar, termasuk juga staff perpustakaan, dalam membantu penulis mencari referensi buku-buku di perpustakaan untuk penulisan tesis ini, khususnya mas Yusri dan mas Rahmad telah membukakan jalan kesempatan bagi penulis dalam menempuh pendidikan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
8. Teman-teman sejawat Magister Kenotariatan Angkatan 15 telah menerima saya sebagai teman dan saudara semoga kita selalu dilindungi Allah dalam merajut karir notaris;

9. Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan banyak ide dan pemikiran dalam penelitian tugas akhir ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah dilakukan semua pihak yang telah membantu atas doa dan dukungan serta tak lupa penulis ucapkan kata maaf atas salah dan khilaf yang telah dilakukan. Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran kritik demi kebaikan tugas akhir ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan di kemudian hari, dalam kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 1 Mei 2024

A square box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to read 'Sisca Anindya Rachmawati'.

Sisca Anindya Rachmawati

DAFTAR ISI

JUDUL	i
PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian	10
E. Kerangka Teori.....	13
F. Metode Penelitian.....	25
G. Sistematika Penulisan.....	29
BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN HUKUM PERJANJIAN, PENGIKATAN JUAL BELI, PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA NOTARIL, HUBUNGAN HUKUM NOTARIS DENGAN PENJUAL DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS	
A. Hukum Perjanjian.....	32
1. Pengertian Perjanjian	32
2. Syarat-syarat untuk sahnya perjanjian	33
3. Batal dan Pembatalan suatu perjanjian	37
B. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB.....	39
1. Pengertian Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB.....	39
2. Macam-macam Perjanjian Pengikat Jual Beli.....	40
C. Perjanjian Pemberian Kuasa Notaril	42
1. Kewenangan Notaris	42
2. Kewajiban Notaris.....	45
3. Sumpah/Janji Notaris	46
4. Perjanjian Pemberian Kuasa Notaril	47
D. Hubungan Hukum Notaris dengan Penjual serta Tanggungjawab Notaris.....	53
1. Hubungan Hukum Notaris dengan Penjual.....	53
2. Tanggungjawab Notaris	57

**BAB III PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI
DENGAN KUASA MUTLAK**

A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli dengan Kuasa Mutlak..... 61

1. Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam membuat Akta Autentik 61

2. Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli..... 76

B. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB yang merumuskan Kuasa Mutlak..... 84

1. Kuasa Mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak..... 84

2. Pemberian Kuasa Mutlak yang melekat pada PPJB 88

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan 93

B. Saran..... 95

DAFTAR PUSTAKA 96

ABSTRAK
PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN
KUASA MUTLAK
(Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)

Oleh:

Sisca Anindya Rachmawati

Prinsip saksama atau kehati-hatian yang harus selalu dipegang teguh oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya, dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS yaitu duduk perkara mengenai pembuatan akta Perjanjian Pengikat Jual Beli, Kuasa mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak yang dilarang. Rumusan masalah Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta PPJB dengan kuasa mutlak *kedua* Apakah kuasa menjual yang melekat pada perikatan jual beli dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian normatif yang didukung keterangan dari narasumber, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini *pertama* Penerapan kuasa mutlak jika itu dilarang maka itu unsur *compliance* tidak dilakukan oleh notaris lebih condong kepada diskresinya karena Notaris dalam membuat kuasa mutlak tergantung pada klausula yang diinginkan *kedua* Bahwa kuasa mutlak yang melekat pada PPJB yaitu ditegaskan melalui klasul dalam PPJB dalam kasus ini terdapat pada Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 tergolong kuasa mutlak yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Saran dari penelitian ini adalah Notaris harus selalu bersikap atau berprinsip kehati-hatian atau saksama dalam segala hal terutama saat menjalankan jabatannya di tengah kehidupan masyarakat dan Notaris harus mematuhi segala hukum yang berlaku di Indonesia terutama dalam hal pembuatan akta yaitu aspek formal pembuatan akta notaris

Kata-kata Kunci : Prinsip Kehati-hatian, Notaris, Perjanjian Pengikat Jual Beli, Kuasa Mutlak

ABSTRACT

APPLICATION OF THE PRINCIPLE OF PRECAUTION BY A NOTARY IN THE MAKE OF A DEED OF BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT WITH ABSOLUTE POWER

(Analisis Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs)

By: Sisca Anindya Rachmawati

The principle of thoroughness or caution that must always be adhered to by notaries in carrying out their duties and positions, in District Court Decision Number 27/PDT.G/2019/PN.KRS, namely the case regarding the making of a Deed of Binding Sale and Purchase Agreement, Absolute Power of Attorney based on Instructions Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 dated March 6 1982 regulates absolute power which is prohibited. Formulation of the problem How to apply the precautionary principle by a notary in making a PPJB deed with a second absolute power. Can the power of sale attached to a sale and purchase agreement be classified as an absolute power? The research method used is normative research supported by information from sources, the approach used is a statutory and conceptual approach, the research uses primary, secondary and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively. The results of this research are: First, the application of absolute power, if it is prohibited, then the element of compliance is not carried out by the notary, which is more inclined to discretion because the Notary in making absolute power depends on the desired clause. Second, absolute power attached to the PPJB is confirmed through a clause in the PPJB in this case. contained in Article 5 of the Sale and Purchase Agreement Number 4 is classified as absolute power which is prohibited based on the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982. The suggestion from this research is that Notaries must always behave or have the principle of being careful or thorough in all matters, especially when carrying out their position in the midst of life. The public and notaries must comply with all applicable laws in Indonesia, especially in terms of making deeds, namely the formal aspects of making notarial deeds

Key words: Application Of The Principle Of Precaution By A Notary, The Make Of A Deed Of Binding Sale And Purchase Agreement, Absolute Power

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanggungjawab notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah sepanjang umur notaris bersangkutan, oleh karena itu hal tersebut dalam membuat suatu notaris harus selalu bertindak saksama atau dengan prinsip kehati-hatian yang ditegaskan dalam sumpah/janji serta kewajiban notaris yakni Pasal 4 jo Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat dengan UUNJN. Kewenangan umum notaris adalah membuat akta autentik yang mana untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang.

Bentuk daripada akta notaris ada dua jenis yaitu berbentuk *partij* akta atau akta pihak dan *relaas* akta atau akta berita acara. *Partij* akta adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris yang merupakan kehendak dari penghadap/para penghadap/para pihak yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang yang di ceritakan di hadapan notaris sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari penghadap/para penghadap/para pihak contoh : Akta Jual Beli, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, dan lain-lain sedangkan *relaas* atau *ambtelijke acten* ialah juga disebut akta pejabat yaitu akta yang dibuat oleh Notaris yang berisikan segala sesuatu yang didengar, dilihat, dialami oleh Notaris untuk dituangkan ke dalam suatu akta, contoh

Berita Acara RUPS, Pembuatan Pernyataan hak mewarisi WNI keturunan Tionghoa, Undian dan lain-lain.¹ Dalam membuat akta-akta tersebut, notaris tidak hanya berpedoman pada UUJN akan tetapi memperhatikan hukum lainnya seputar akta yang wajib diterapkan notaris ketika membuat akta, sehingga akta notaris tersebut tidak mengakibatkan kebatalan maupun pembatalan akta notaris.

Prinsip saksama atau kehati-hatian yang harus selalu dipegang teguh oleh notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya merupakan prinsip utama yang jika dilanggar akan mengakibatkan timbul kerugian bagi notaris maupun para pihak dalam akta. sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS yaitu duduk perkara mengenai pembuatan akta Perjanjian Pengikat Jual Beli atau selanjutnya disingkat PPJB yang didalam akta PPJB tersebut merumuskan adanya klausul tentang kuasa mutlak. Dalam Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 yang berbunyi “ Pemberian kuasa-kuasa tersebut dari XXXX kepada YYYY yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat, karena tidak akan dapat dilaksanakan, sehingga kuasa-kuasa yang tersebut dan terdapat dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa, termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813, 1825, dan 1816 KUH Perdata “.

¹ Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cakrawala, 2021), hlm 60-61

Pasal 5 Undang-undang Pokok Hukum Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA menjelaskan bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-gundang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Penjelasan Umum III angka 3 UUPA menguraikan bahwa hukum adat itu adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berprinsipkan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.² Jual beli menurut hukum adat adalah perbuatan pemindahan hak dari penjual kepada pembeli, jadi dapat dikatakan bahwa jual beli menurut hukum adat bersifat “tunai dan nyata” atau “kontan dan konkrit”, jual beli menurut hukum adat dilakukan di hadapan Kepala Adat/Kepala Desa selain bertindak sebagai saksi juga bertindak sebagai penjamin bahwa tidak ada pelanggaran hukum dalam jual beli itu, dengan begitu jual beli tersebut dianggap terang.³

Selaras dengan hal tersebut dalam ketentuan hukum nasional bahwa jual beli harus dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang yaitu Notaris/PPAT atau

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2018), hlm 179

³ Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Cetakan Pertama (Lampung: Universitas Lampung, 2000), hlm 28-29

pun PPAT Sementara yang selanjutnya membuat akta jual beli untuk keperluan balik nama sertifikat hak atas tanah yang di perjual belikan. Transaksi jual beli tanah dengan pembayaran secara tertib atau biasa dikenal dengan angsuran biasanya perbuatan hukum tersebut dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya disingkat dengan PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.⁴ Selanjutnya PPJB tersebut akan dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli atau disingkat AJB yang mana akan digunakan untuk syarat balik nama sertifikat hak atas tanah. Jika ada PPJB maka ada kuasa guna melanjutkan ke pembuatan Akta Jual Beli atau AJB.

Kuasa mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak yang dilarang yaitu larangan kuasa untuk melakukan tindakan hukum bertalian dengan hak atas tanah antara lain adalah Kuasa Mutlak tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, yang merupakan pemindahan hak atas tanah dan ada kata-kata dapat disubstitusikan.⁵ Surat Kuasa Mutlak biasa dibuat dalam transaksi jual beli tanah karena para pihak menunda melakukan pembuatan AJB yang selanjutnya digunakan

⁴ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, artikel, Majalah Renvoi, Edisi I, NO. 10, Bulan Maret 2004, hlm 57

⁵ Mulyoto, *Perjanjian Teknik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Cakrawala Media, 2012), hlm 52

untuk balik nama sertifikat karena jual beli. Oleh karena itu para pihak memilih membuat PPJB terlebih dahulu untuk memastikan kepastian hukum daripada perbuatan hukum jual beli tanah yang sudah terjadi.

Setiap Pengikatan Jual Beli akan timbul kuasa maka kuasa tersebut ada 2 tipe yaitu *volmacht* dan *lastgeving*, dimana *volmacht* adalah kuasa mutlak yang tidak bersumber dari perjanjian, perbuatan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa guna kepentingan pemberi kuasa dalam melakukan perbuatan hukum tertentu sedangkan kuasa *lastgeving* merupakan perjanjian dimana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.⁶ Makna yang dimaksudkan oleh ketentuan undang-undang mengenai pengertian “urusan” dalam pasal ini, pada umumnya para ahli hukum mengartikan sebagai “perbuatan hukum”, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum.⁷

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa kuasa yang didasarkan pada PPJB dengan itu berarti termasuk dalam kuasa *lastgeving* sebab terjadi karena adanya suatu perjanjian. Dilarangnya pembuatan kuasa mutlak sebab hal ini berkaitan dengan nilai tanah dalam masyarakat, Pemerintah sebagai wakil negara yaitu sebagaimana Pasal 2 Undang-undang Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA menegaskan bahwa bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya

⁶ Hayoo golekkk sekkk

⁷ Agus Pandoman, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*”, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017), hlm 128

dikuasi oleh negara. Penghargaan masyarakat terhadap tanah bak pepatah bahasa Jawa “*sadumuk bathuk senyari bumi, ditohi kudu mati*” yang bermakna bebasnya selebar kening sama dengan sejengkal tanah, apabila diambil orang taruhannya adalah nyawa.⁸ Bagi masyarakat Indonesia tanah mengandung nilai-nilai sosial, ekonomi dan budaya.⁹

Kuasa mutlak atas tanah yang demikian akan menimbulkan sengketa yaitu digunakan dengan tidak semana mestinya. Kuasa mutlak termasuk dalam jenis surat kuasa khusus yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, karena itu perlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa.¹⁰ Oleh sebab itu notaris harus memperhatikan kebijakan hukum yang mengaturnya, dalam pembuatan akta notaris harus memperhatikan aspek formal, yaitu tata urutan atau prosedur yang seharusnya dalam pembuatan akta.¹¹ Aspek formal tersebut notaris tidak hanya memperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-undang Jabatan Notaris saja akan tetapi segala aturan yang mengatur tentang perbuatan hukum yang berkaitan dengan akta. Misalnya dalam penelitian ini yaitu ketentuan dilarang membuat kuasa mutlak.

Prinsip saksama atau yang dikenal dengan prinsip kehati-hatian merupakan prinsip utama yang harus selalu diterapkan oleh notaris dalam menjalankan tugas dan

⁸ Mukmin Zakie, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah*, Penerbit Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2013, hlm 2

⁹ Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan “*Hukum Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya Di Bidang Pertanian*” Yogyakarta: FH UII Press, 2019, hlm 23-24

¹⁰ Djaja S. Meliala, “*Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*”, Edisi Pertama (Bandung: Tarsito, 1982), hlm 4

¹¹ Mulyoto, *Aspek Formal Akta Notaris (Pengabaian Aspek Formal oleh Notaris dalam Pembuatan Akta)* Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cakrawala, 2023), hlm 10

jabatannya, jika dalam hal tersebut notaris sampai lalai maka hal ini akan mengakibatkan kerugian yang dialami baik bagi pihak dalam akta maupun notaris yang membuat akta. Prinsip saksama atau kehati-hatian yang terdapat dalam sumpah/janji dan kewajiban notaris adalah bagian daripada aspek formal dalam pembuatan akta notaris, sebab jika notaris menerapkan prinsip tersebut maka notaris akan selalu bertindak hati-hati dalam menegakan hukum dalam pembuatan akta artinya jangan sampai terjadi pelanggaran hukum ketika menuangkan perbuatan hukum kedalam akta autentik.

Akta autentik digunakan guna mencegah terjadinya sengketa kedepan, Pasal 1868 tentang akta autentik yang mensyaratkan bahwa akta autentik dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat umum yang berwenang tersebut adalah saksi daripada keautentikan akta autentik sebab pejabat tersebut adalah wakil negara untuk memberikan kepastian hukum atas bukti dokumen yang kelak akan digunakan untuk kepentingan hukum masyarakat, oleh sebab itu akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Akta notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap dan harus sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta.¹²

Penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam membuat akta dapat mencegah terjadinya pembatalan suatu akta, pembatalan dan kebatalan akta notaris terjadi jika

¹² Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Bandung: PT Rafika Aditama, 2011), hlm 19

terjadi pelanggaran terhadap syarat subjektif dan objektif sahnya suatu perjanjian yaitu Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan, syarat subjektif ini jika dilanggar akan berakibatkan untuk dibatalkan atau dapat dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun.¹³

Bahwa PPJB dengan Akta Nomor 4 tentang Pengikatan Jual Beli yang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS merupakan contoh bahwa telah terjadi pelanggaran prinsip kehati-hatian oleh notaris mengenai pembuatan PPJB yaitu dengan telah merumuskan kuasa mutlak sehingga akta PPJB tersebut menjadi batal demi hukum. PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan termasuk dalam prinsip *pactum de contrahendo*. Berdasarkan kasus putusan tersebut bahwa PPJB yang mengandung klausul daripada kuasa mutlak adalah dilarang, bahwa artinya PPJB tersebut menjadi satu dengan pemberian kuasa yaitu mengandung kuasa mutlak didalamnya bukan dalam bentuk terpisah antara PPJB dengan kuasa mutlak.

Alasan-alasan atau hal-hal yang melatarbelakangi dibuatnya PPJB perlu diuraikan dan tergambar secara jelas di dalam premise, mengenai janji pemberian kuasa untuk menjual kepada calon pembeli, sehingga calon pembeli berwenang

¹³*Ibid.*, hlm 65

bertindak untuk dan atas nama calon penjual dalam menjual objek yang diperjanjikan kepada calon pembeli diperlukan terutama untuk menghindari terjadinya kerugian terhadap calon pembeli sehubungan dengan terjadinya keadaan dimana karena satu dan lain hal, calon penjual berhalangan hadir dalam rangka pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya.¹⁴

PPJB merupakan penemuan hukum oleh notaris dan PPJB bukan merupakan perjanjian formil, sehingga tidak diharuskan untuk dibuat secara tertulis akan tetapi dalam rangka menjamin adanya kepastian hukum, sudah selayaknya perjanjian ini, dibuat secara tertulis, sebab PPJB adalah perjanjian yang sangat sering dilakukan masyarakat guna memenuhi kebutuhan hukum mereka.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas maka rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta PPJB dengan kuasa mutlak ?
2. Apakah kuasa menjual yang melekat pada perikatan jual beli dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak?

C. Tujuan Penelitian

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka tujuan daripada penelitian ini adalah :

¹⁴ Agus Pandoman, *Op.Cit*, hlm 125-126

1. Untuk mengkaji dan meneliti penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta PPJB dengan kuasa mutlak.
2. Untuk mengkaji dan meneliti apakah kuasa menjual yang melekat pada perikatan jual beli dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak.

D. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Berikut penulis uraikan mengenai orisinalitas penelitian yang dapat memberikan perbedaan antara penelitian yang hendak penulis lakukan dengan penelitian sebelumnya yakni sebagai berikut :

1. Penelitian Mulyana berjudul Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum.¹⁵ Pada penelitian ini, Notaris/PPAT sebagai pejabat yang mewakili negara berperan penting dalam pembuatan akta yang seharusnya menghindari bahkan menutup akses timbulnya suatu sengketa di pengadilan. Faktanya terdapat beberapa putusan pengadilan dari sengketa tersebut menyatakan AJB batal demi hukum. Selanjutnya dalam penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang lebih memfokuskan pada kajian terhadap data sekunder berupa perundang-undangan sebagai bahan hukum primer, sedangkan analisis yang digunakan adalah deskriptif analitis. Hasil penelitian menemukan bahwa bentuk tanggung jawab hukum Notaris/PPAT sebagai pelaksanaan dari putusan pengadilan yang menyatakan AJB batal demi hukum,

¹⁵ Dedy Mulyana & Rika Kurniasari Abdughani, Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021: hlm. 106-118

yakni Notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi dalam bentuk tanggung jawab, baik secara perdata, pidana maupun administratif.

2. Ni Kadek Septiarianti, dkk dengan judul *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli*.¹⁶ Hasil analisis menunjukkan bahwa Pertanggungjawaban notaris sebagai pejabat umum saat pembuatan akta pengikatan jual beli yaitu bertanggung jawab secara hukum administrasi, hukum perdata, hukum pidana dan kode etik profesi notaris. Semuanya, tentu, berdasarkan pada hubungan hukum yang terjadi antara PPAT dengan para pihak yang menghadap saat pembuatan akta tersebut. Pertanggungjawaban dari sanksi administrasi yaitu peringatan lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat bahkan sampai pemberhentian tidak hormat. Selanjutnya untuk sanksi perdata yaitu berupa penggantian biaya atau ganti rugi dan juga bunga. Sedangkan sanksi pidana yang dapat dipertanggungjawabkan kepada seorang notaris/PPAT adalah apabila penipuan itu bersumber dari notaris/PPAT itu sendiri untuk sanksi pidana bisa diberikan dengan meninjau dahulu apakah notaris/PPAT itu memenuhi isi rumusan dari tindak pidana yang disangkakan. Selain dari ketiga sanksi diatas, baik dari segi hukum administrasi, perdata hingga pidana notaris/PPAT yang pastinya juga bertanggung jawab penuh secara sadar terhadap kode etik notaris, yang juga membuat notaris/PPAT

¹⁶ Ni Kadek Septiarianti, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, *Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli*, *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1, No. 1 – Agustus 2020 Hal. 143-147

bertanggung jawab atas sanksi berupa yaitu: teguran, peringatan, skor, hingga pemecatan dari keanggotaan dan pemberhentian dengan tidak hormat.

3. Penelitian Charles Delon Tunas berjudul Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Prinsip Terang dan Tunai dalam Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor: 04/B/MPPN/VIII/2016.¹⁷ Dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, EJ sebagai Notaris/PPAT tidak membuat AJB sesuai dengan perjanjian awal mengenai kesepakatan harga (Pasal 1320 KUHPer) yang berakibat tidak terpenuhinya prinsip terang dan tunai (Pasal 1457 dan 1458 KUHPer) serta melanggar Pasal 16 Ayat (1) huruf a dan b UUJN karena lalai dalam melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya, tidak menyimpan minuta akta yang menjadi kewajibannya sehingga Notaris/PPAT EJ dapat dikenakan sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban secara hukum dengan merujuk pada putusan akhir MPPN yaitu teguran tertulis. Selain itu, EJ dapat dikenakan sanksi moral berupa permintaan maaf kepada pihak yang dirugikan dan memperbaiki akta jual beli kembali dengan cara membuat akad baru dengan tetap mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku. Apabila tugas yang dijalankan sebagai PPAT yang membuat akta AJB yang tidak sesuai dengan kesepakatan harga perjanjian jual beli awal yang disepakati kedua belah pihak, maka dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak menghargai jabatannya.

¹⁷ Charles Delon Tunas & Endang Pandamdari, Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Prinsip Terang dan Tunai Ddlam Kasus Putusan Majelis Pengawas, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2, Desember 2019, 1-24

4. Penelitian Muyassar dengan judul Pertanggungjawaban Hukum Notaris terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat oleh Pihak yang Dirugikan. Peningkaran pihak dirugikan terhadap akta tersebut tidak langsung berakibat hukum bagi Notaris/PPAT karena keotentikannya tidak serta-merta terdegradasi menjadi akta di bawah tangan, disebabkan materi peningkaran harus terbukti. Konsekuensi yuridis penggunaan hak ingkar Notaris/PPAT merugikan pihak tertentu namun melindungi notaris secara etika dan administrasi. Upaya hukum pihak dirugikan berupa non-litigasi (di luar pengadilan) dan litigasi (melalui pengadilan). Saran: terdapat aturan dan sanksi bagi notaris terbukti mengeluarkan akta merugikan pihak tertentu, Kementerian Hukum dan HAM memaksimalkan kinerja pengawas notaris/PPAT, dan Mahkamah Agung mengatur pemeriksaan minuta akta dan catatan keadaan khusus pada akhir akta oleh hakim.

E. Kerangka Teori

1. Teori Perikatan

Perikatan adalah terjemahan dari istilah aslinya dalam bahasa Belanda “*verbinten*” dan pengertian dari perikatan adalah hubungan hukum yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain karena perbuatan, peristiwa, atau keadaan.¹⁸ Pengertian lainnya mengenai perikatan adalah hubungan hukum antara dua

¹⁸ Abdulkasir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cetakan Kedua, (Bandung: Alumni, 1990), hlm 5-6

orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁹

Objek perikatan atau prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan dan bentuk daripada prestasi berdasarkan Pasal 1234 menjelaskan macam-macam prestasi yaitu tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.²⁰

- a. Pasal 1235 bahwa perikatan memberikan sesuatu yaitu perikatan memberi sesuatu termasuk kewajiban debitur untuk menyerahkan benda dan memeliharanya sebagai kepala keluarga yang baik sejak saat dibuatnya perikatan sampai saat penyerahannya dan Pasal 1237 menyatakan bahwa dalam hal perikatan memberi benda tertentu, maka semenjak saat terjadinya perikatan, benda itu menjadi tanggungan kreditor;²¹
- b. Perikatan berbuat sesuatu bahwa debitur memiliki prestasi atau kewajiban untuk berbuat sesuatu atau suatu tindakan kepada kreditor dan pelaksanaan itu hanya dapat dilakukan oleh debitur tertentu
- c. Perikatan tak berbuat sesuatu yaitu debitur memiliki prestasi untuk dilarang berbuat sesuatu atas arahan atau kesepakatan kepada kreditor

Objek perikatan harus memenuhi syarat tertentu yaitu :

¹⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm 1

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Bandung: Alumni, 1982), hlm 82

²¹ Suryodiningrato, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Edisi Kedua, (Bandung: Tarsito, 1985), hlm 21

- 1) Harus tertentu atau dapat ditentukan, dalam Pasal 1320 sub 3 menyebutkan sebagai unsur terjadinya persetujuan suatu objek tertentu;
- 2) Objeknya diperkenankan menurut Pasal 1335 dan 1337 bahwa persetujuan tidak akan menimbulkan perikatan jika objeknya bertentangan dengan ketertiban umum atau kesusilaan atau jika dilarang oleh undang-undang.²²

Subjek daripada perikatan adalah para pihak pada suatu perikatan disebut subjek-subjek perikatan, yaitu kreditor yang berhak dan debitur yang berkewajiban atas prestasi.²³ Pihak yang berhak menuntut sesuatu disebut “kreditor”, sedangkan pihak yang berkewajiban melaksanakannya disebut “debitur”. Selanjutnya subjek dan objek tersebut terdapat dalam syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain daripada itu dalam perikatan selain pengertian prestasi jika prestasi tersebut tidak terpenuhi maka akan terjadi yang namanya wanprestasi yaitu istilah wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “*wanprestatie*” yang berarti prestasi buruk/cedera janji dan makna lain ialah tidak dilaksanakannya kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak, secara etimologi, wanprestasi adalah suatu hak kebendaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahan salah satu pihak tidak dapat memenuhi prestasi seperti yang telah ditentukan dalam kontrak, sedangkan pihak lain telah memberikan peringatan atau somasi terhadapnya terlebih dahulu.²⁴

²² R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Bandung: Penerbit Putra A Bardin, 1977), hlm 4

²³ *Ibid*, hlm 5

²⁴ Lukman Santoso AZ, “*Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama dan Bisnis*,” Cetakan Pertama, (Malang: Setara Press, 2016), hlm 75

Sumber perikatan berdasarkan Pasal 1233 menjelaskan tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang. Pasal 1313 yaitu suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih sedangkan perikatan yang lahir karena undang-undang adalah suatu perikatan yang timbul dan mengikat para pihak sebab ketentuan yang terdapat dalam suatu peraturan contohnya adalah perbuatan melawan hukum, pembayaran tak terutang dan pengurusan kepentingan orang lain tanpa perintah.

2. Teori Perjanjian

Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang tidak dapat di tinggalkan oleh manusia begitu juga negara ketika melakukan hubungan antara negara yang melakukan perjanjian internasional secara bilateral maupun multilateral. Dalam KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan-perikatan pada umumnya. Tiap-tiap perikatan dilahirkan karena persetujuan baik karena undang-undang. Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Perikatan yang lahir karena perjanjian tunduk pada ketentuan Pasal 1320 yaitu tentang sahnya suatu perjanjian. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan

antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya.²⁵

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain;

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang adalah wenang untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap sedangkan terdapat juga ketentuan kewenangan bertindak, orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak wenang, sedangkan orang yang tak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, tidak wenang menutup perjanjian tertentu (secara sah)

3) Suatu hal tertentu;

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan suatu perilaku tertentu bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu

4) Suatu sebab yang halal

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm 1

Bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan, Pasal 1337 isi perjanjian tak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.²⁶

Perjanjian dinyatakan terjadi jika hal-hal tertentu telah tercapai yaitu pada perjanjian konsensuil adalah perjanjian yang mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.²⁷ Selain itu dalam perjanjian dikenal adanya asas-asas hukum perjanjian antara lain adalah :

1) Asas kebebasan berkontrak

Pasal 1338 adalah menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak ini adalah dengan jalan menekankan pada perkataan semua itu seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini selanjutnya akan melahirkan berbagai jenis perjanjian yaitu perjanjian tidak bernama sebagai contoh perjanjian kredit dan lain-lainnya, kebebasan berkontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun (tertulis, lisan,

²⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 125-305

²⁷ *Ibid*, hlm 41

otentik, non otentik dan lain-lain), serta dengan isi atau substansi sesuai yang diinginkan para pihak.²⁸

2) Asas konsensualisme

Asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 angka 1 kesepakatan dimana menurut asas ini perjanjian itu lahir cukup dengan adanya kata sepakat, disini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak sebagai inti dari hukum kontrak, asas ini merupakan ruh dari suatu perjanjian.²⁹

3) Asas daya mengikat kontrak (*pacta sunt servanda*)

Perspektif BW daya mengikat kontrak dapat dicermati dalam rumusan Pasal 1338 menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, pengertian berlaku sebagai undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak dalam kontrak sejajar dengan pembuat undang-undang, para pihak yang berkontrak dapat secara mandiri mengatur pola hubungan-hubungan hukum diantara mereka, kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah Pasal 1320 mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum.³⁰

4) Asas itikad baik

²⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 125-305

²⁹ Agus Y.H, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Pena Grafika), Hal. 106

³⁰ *Ibid*, hlm. 110-111

Pengaturan pasal 1338 (3) BW, yang menetapkan bahwa persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (*contractus bonafidei* – kontrak berdasarkan itikad baik). Maksudnya perjanjian dilaksanakan berdasarkan kepatuhan dan keadilan. P.L Werry menerjemahkan “*redelijkheid en billijkheid*” dengan istilah “budi dan kepatutan”, beberapa terjemahan lain menggunakan istilah “kewajaran dan keadilan” atau “kepatutan dan keadilan”. *Redelijkheid* artinya rasional, dapat diterima oleh nalar dan akal sehat (*reasonable; raisonable*), sedangkan *billijkheid* artinya patut dan adil. Dengan demikian *redelijkheid en billijkheid* adalah semua yang dapat dirasakan dan dapat diterima dengan nalar dengan baik, wajar dan adil, yang diukur dengan norma-norma objektif yang bersifat tidak tertulis dan bukan berasal dari subjektivitas para piha. Menurut P.L Werry norma ini pada dasarnya sama dengan norma kecermatan yang patut dalam masyarakat pada norma tidak tertulis yang tercantum dalam pasal 1365 BW (perbuatan melanggar hukum).³¹

3. Prinsip Kehati-hatian dalam Hukum Kenotariatan

Kesaksamaan berasal dari kata prudent yang artinya bijaksana, hati-hati.³² Kata prudent diserap ke dalam bahasa Indonesia dan menjadi kosa kata prudensial.³³ Istilah prudensial erat kaitannya dengan fungsi pengawasan bank dan manajemen bank. Apabila dilihat dari prinsip kehati-hatian perbankan (prudent banking principle), ini merupakan suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi

³¹ *Ibid*, hlm. 135-136

³² John M.Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Cetakan XXI, (Jakarta: PT Gramedia, 1995), hlm. 454

³³ Kamus Besar Bahasa Indonesia

dan kegiatan usahanya, bank wajib bersikap hati-hati (prudent) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.³⁴ Pasal 16 UUJN-P ayat (1) huruf a menjelaskan kewajiban dan contoh tindakan saksama notaris dalam membuat akta autentik, sehingga kewajiban notaris untuk bertindak saksama dimaksud belum jelas dan menimbulkan multitafsir. Oleh karena itu dalam menjalankan tugasnya notaris harus bertindak hati-hati, lebih cermat serta teliti dalam memeriksa dokumen maupun keterangan para pihak yang ingin membuat akta yang dibuatnya di kemudian hari.³⁵

Secara etimologi prinsip kesaksamaan berasal dari kata prinsip dan kesaksamaan. Prinsip berarti asas atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, serta bertindak, dapat pula diartikan sebagai dasar.³⁶ Kesaksamaan berarti perihal hati-hati, hal yang berhubungan dengan hati-hati. Hati-hati berarti ingat-ingat, hemat-hemat, waspada, berdasarkan pengertian tersebut diartikan bahwa prinsip kesaksamaan adalah pokok dasar pikiran dan bertindak yang dilakukan dengan memperhatikan kewaspadaan atau hati-hati, prinsip kesaksamaan tidak hanya berlaku bagi notaris, tetapi wajib ditegakkan pula oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan bentuk penerapan sumpah jabatan sebelum dilakukan pengangkatan PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT

³⁴ Racmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), hlm. 18

³⁵ I Wayan Parsa I Gusti Ketut Ariana, 2018, "Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik," *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Denpasar.

³⁶ Deni Agus Santoso, 2016, "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C", *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

pengganti sebagaimana tercantum dalam Pasal 34 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Adapun salah satu isi sumpah tersebut adalah bahwa “saya akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak”.³⁷ Asas hukum mengandung nilai-nilai dan tuntutan-tuntutan etis, sehingga ia merupakan jembatan antara peraturan-peraturan hukum dengan cita-cita sosial dan pandangan masyarakatnya, melalui asas hukum ini peraturan-peraturan hukum berubah sifatnya menjadi bagian dari suatu tatanan etis.³⁸ Asas dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, yaitu sebagai asas-asas pelaksanaan tugas jabatan Notaris yang baik, dengan substansi dan pengertian untuk kepentingan Notaris, asas-asas tersebut adalah sebagai berikut :

- a. Asas kepastian hukum;
- b. Asas persamaan;
- c. Asas kepercayaan;
- d. Asas kehati-hatian
- e. Asas pemberian alasan;
- f. Larangan penyalagunaan wewenang;
- g. Larangan bertindak sewenang-wenang;
- h. Asas proporsionalitas;
- i. Asas profesionalitas.³⁹

³⁷ *Ibid*

³⁸ Satjipto Raharjo, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009), hlm 45

³⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014), hlm 33.

4. *A Prudential Theory of Judicial Candor*

Teori *a prudential teori of judicial condor* merupakan teori kehati-hatian tentang keterbukaan peradilan pada bagian ini bertujuan menyajikan teori normatif mengenai keterusterangan peradilan yang secara langsung menjelaskan dan menjawab berbagai persoalan yang diangkat, kehati-hatian merupakan kunci dari teori keterbukaan peradilan yang tepat, dan seperti apa teori tersebut, kita perlu membahas secara singkat makna kehati-hatian dalam konteks pengambilan keputusan peradilan. Prudence setidaknya memiliki dua arti, yang satu populer dan yang lainnya bersifat politis atau legal. Dalam wacana populer, kehati-hatian. Pada dasarnya mengacu pada kebijaksanaan atau kehati-hatian, atau sesuatu yang mirip dengan kualitas-kualitas ini, dan diragukan ada orang yang berpendapat bahwa menilai atau dalam hal ini siapa pun, tidak boleh bertindak hati-hati dalam peristilaan ini.

Makna lainnya, sebagai perbandingan, bersifat khusus dalam ranah politik hukum, dan makna kedua inilah yang memberikan dasar bagi teoriketerusterangan yang dikemukakan, menurut definisi bahwa kehati-hatian menggambarkan cara pendekatan terhadap isu-isu yang mempertimbangkan dan cara untuk mencapai atau mempertahankannya, serta ketidakpastian dan relativitas yang melekat dalam kebijakan publik manapun adalah "*prudensialisme*" yang menunjukkan bahwa ia mewujudkan teori yang relatif sistematis atau cara analisis dan bukan sekedar pertimbangan tambahan yang sempit. *Prudentialisme* mungkin berdasarkan sifatnya, tidak mudah ditangkap dalam istilah definisional, Memang benar, seperti analoginya dalam wacana populer, seringkali lebih mudah untuk mendeteksi

ketidakhadirannya, atau untuk membandingkan dengan pendekatan lain seperti doktrinalisme, Namun demikian, dua pakar telah memberikan deskripsi yang berguna tentang kehati-hatian yang saya yakini mencakup beberapa aspek intinya manawarkan pandangan kehati-hatian sebagai konsep politik administrasi.

Prudence berupaya berupaya melihat masa kini berdasarkan apa yang telah terjadi di masa lalu dan dengan pandangan ke masa depan, *prudence* memahami hal itu dalam hal apa pun, pada saat tertentu, negara harus bekerja dengan serangkaian batasan dan peluang yang diwarisi dari masa lalu untuk mencapai tujuan. Oleh karena itu kehati-hatian yang dimaksud adalah perihal dimana keseksamaan dalam penentuan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku yang menjadikannya terhadap kemungkinan kasus yang terjadi lebih kecil karena selalu merujuk pada peraturan perundang-undangan

Kehati-hatian adalah suatu cara analisis yang ditandai dengan penekanan substantif pada aspek atau konsekuensi politik dan kelembagaan yang terkait dengan situasi pengambilan keputusan tertentu, khususnya aspek atau konsekuensi yang berkaitan dengan legitimasi. Pada saat yang sama waktu, hal ini ditandai dengan penekanan analitis yang sesuai pada beberapa faktor yang saling terkait :

- a. Kompleksitas dan ketidakpastian situasi (ditambah dengan ketidakpercayaan terhadap abstraksi atau absolutisme);
- b. Pentingnya membedakan dan menjaga kesinambungan di masa lalu, masa depan dan penyelesaian perselisian saat ini;

- c. Kendala-kendala praktisi yang dihadapi oleh pengambil keputusan serta yang dihadapi oleh aktor-aktor lain yang terlibat dalam situasi tersebut;
- d. Perlunya peka terhadap kedaulatan lembaga-lembaga lain;
- e. Kemungkinan keinginan untuk berkompromi dan akomodasi dan keutamaan inkrementalisme dan;
- f. Realisasi bahwa yang terpenting, pemerintah adalah aktivitas manusia dan karena itu digerakkan namun dibatasi oleh aspirasi dan irasionalitas kondisi manusia..⁴⁰

Unsur Etik dalam teori ini artinya seseorang harus menjunjung tinggi nilai-nilai etik dalam etika profesi yang dijabatnya maupun nilai etik dalam kehidupan bermasyarakat sehingga tidak menimbulkan kesenjangan. Notaris harus selalu memperhatikan etika profesi sesuai dengan UUJN

Unsur diskresi dimana dalam hal ini unsur ini berkaitan erat dengan unsur kepatuhan dan etik yang harus diperhatikan sehingga dapat dijadikan penyelesaian yang akan diterapkan dalam pembuatan akta yang akan menjadi tanggungjawab Notaris.

F. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

⁴⁰ Scott. C. Idleman, A Prudential Theory of Judicial Candor, 73 Tex. L. Rev. 1307 (1995), © 1995, Texas Law Review Association (hanya versi bahasa Inggris), hlm. 1395-1400

Tipe penelitian yang akan penulis terapkan dalam rencana penelitian ini adalah tipe penelitian doktrinal atau dogmatik (bertaat prinsip pada doktrin hukum dilakukan oleh para praktisi hukum) yaitu penelitian-penelitian atas hukum yang dikonsepsikan dan dikembangkan atas dasar doktrin yang dianut sang pengonsep dan/atau sang pengembangnya. Di Indonesia, metode doktrinal ini terlanjur secara lazim disebut sebagai metode penelitian hukum normatif.⁴¹ Selain itu metode penelitian ini juga dikenal dengan Penelitian yuridis normatif termasuk penelitian kepustakaan (*library research*) atau studi dokumen, karena obyek yang diteliti merupakan dokumen resmi yang bersifat publik.⁴² Penelitian yuridis normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal, pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas,⁴³ sehingga sumber data hanya terdiri data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder atau bahan hukum tersier.

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah normatif, yaitu penelitian hukum doktrin atau penelitian perpustakaan, disebut penelitian hukum doktriner atau penelitian perpustakaan yaitu ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Data sekunder dapat bersifat pribadi dan bersifat publik, yang bersifat pribadi misalnya surat-surat, buku-buku harian dan lain-lain.

⁴¹ Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana 2021), hlm 51

⁴² Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika 2002) hlm.13-14

⁴³ Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hlm 118

Sedangkan yang bersifat publik meliputi data resmi pada instansi pemerintah, data arsip, yurisprudensi Mahkamah Agung dan sebagainya.⁴⁴

2. Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs, yang dalam amar putusan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris tersebut tidak mempunyai hukum mengikat dan telah menyalahi peraturan serta telah merugikan salah satu pihak.

3. Pendekatan Penelitian

Mengacu pada tipe penelitian doktrinal atau dogmatik atau yang di Indonesia dikenal dengan metode penelitian normatif maka penulis dapat memilih pendekatan konseptual, pendekatan undang-undang, pendekatan kasus, atau pendekatan perbandingan.⁴⁵ Dan berdasarkan rencana penelitian ini penulis memilih pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.

4. Sumber Data Penelitian

Terdapat dua sumber data penelitian yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Dan dalam rencana penelitian ini sumber data penelitian yaitu sumber data sekunder yang dapat diperinci menjadi bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴⁶berikut bahan hukum primer yaitu :

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

⁴⁴ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta:Sinar Grafika,1996), hllm. 14

⁴⁵ Syamsudin, *Op.Cit.* hlm. 127

⁴⁶ Syamsudin, *Op.Cit.* hlm. 127

- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- 4) Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Sedangkan bahan hukum sekunder adalah bahan hukum sekunder yakni bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer sebagai berikut :

- a) Buku yang membahas tentang hukum perdata, hukum pidana serta hukum kenotariatan di Indonesia;
 - b) Makalah, artikel, karya ilmiah tentang kejahatan dalam bidang jabatan Notaris, pemalsuan surat serta kriminalisasi Notaris;
 - c) Media elektronik seperti internet;
 - d) Hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini
5. Cara Mengumpulka Data

Data penelitian adalah informasi atau keterangan yang benar dan nyata yang di dapatkan dari hasil pengumpulan data seperti studi pustaka/dokumen, angket/skala, observasi, wawancara, dan sebagainya.⁴⁷ Dalam mewawancarai narasumber penulis menggunakan pedoman wawancara, yakni suatu daftar pertanyaan yang diajukan secara lisan kepada narasumber dan responden yang bersifat terstruktur, hanya disusun

⁴⁷ Syamsudin, *Op.Cit.* hlm.127

garis besarnya saja sehingga terbuka pengembangan pertanyaan lebih lanjut untuk menggali data secara mendalam sepanjang berkaitan dengan hal-hal yang diteliti. Selain menggunakan pedoman wawancara penulis juga akan menggunakan beberapa catatan hasil diskusi (notulen) yang melengkapi pelaksanaan wawancara dan diskusi.

6. Cara Mengelolah dan Menganalisis Data

Berdasarkan objek rencana penelitian ini yang berupa Putusan Pengadilan Negeri yang telah berkekuatan hukum tetap maka dapat disimpulkan jenis data berupa data kualitatif yang artinya data dalam penelitian yang menjelaskan suatu fenomena berdasarkan hal-hal yang umumnya tidak dapat dihitung, data ini disebut data kuantitatif karena berdasarkan kualitas dari suatu objek atau fenomena.⁴⁸ Maka cara mengelolah data adalah dengan cara statistik data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif yaitu data umum tentang konsepsi bahan hukum baik berupa prinsip-prinsip hukum, postulat serta ajaran-ajaran atau doktrin dan pendapat para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta hukum kemudian teknik analisis data kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data, mengkualifikasikan kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan menarik kesimpulan untuk menentukan hasil.⁴⁹

G. Sistematika dan Kerangka Penulisan

⁴⁸ <https://insanpelajar.com/data-kualitatif-dan-kuantitatif/> Akses tanggal 3 Oktober 2022

⁴⁹ Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm 219 dan hlm 230

Berdasarkan judul penelitian Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB dengan Kuasa Mutlak sistematika penulisan tesis ini menyajikan gambaran-gambaran secara singkat mengenai pokok-pokok bahasan dari tulisan ini dengan membagi pembahasan menjadi 4 (empat) bab, yang terdiri dari :

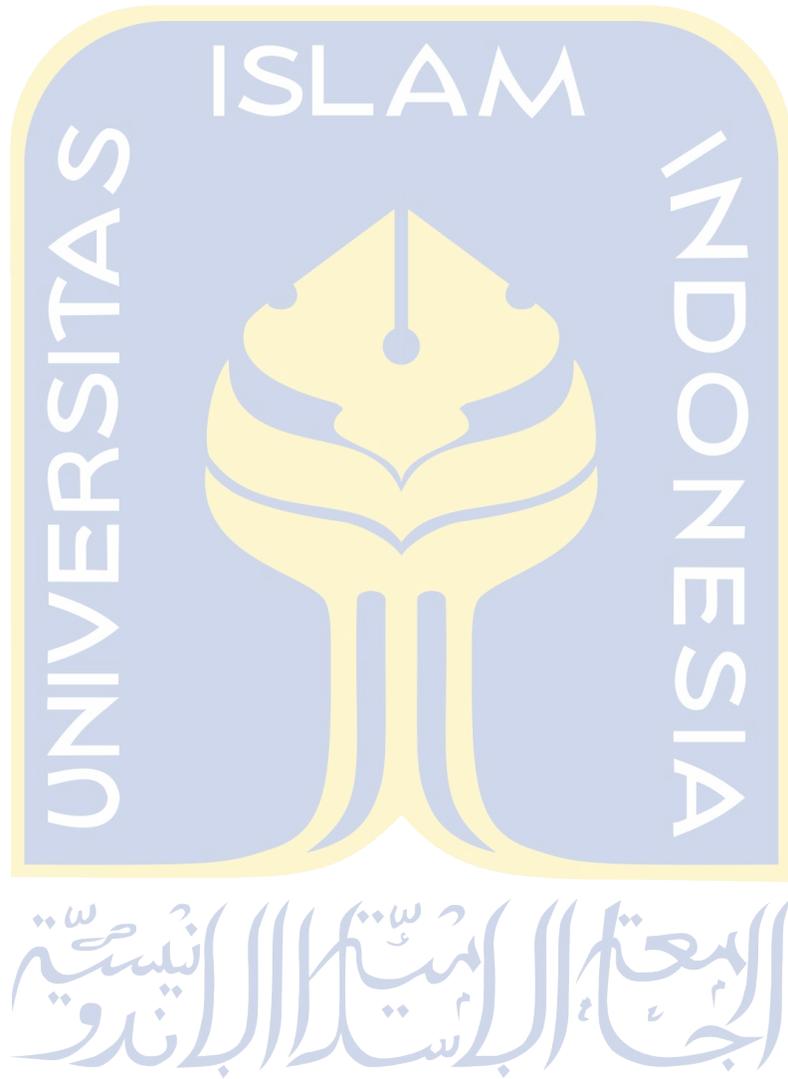
Bab I Pendahuluan, berisi bagian pendahuluan yang memberikan ilustrasi guna memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Umum Tentang Pengertian Hukum Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Perjanjian Pemberian Kuasa Mutlak Notaris, Hubungan Hukum Notaris Dengan Penjual Dan Tanggungjawab Notaris

dalam bab ini berisikan semua hal teori maupun doktrin-doktrin yang ada tentang Hukum Perjanjian, PPJB, Perjanjian Pemberian Kuasa Mutlak Notaris, Hubungan Hukum Notaris dengan Penjual dan Tanggungjawab Notaris

Bab III Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak bab ini akan membahas hasil penelitian yaitu menjawab rumusan masalah pertama dan kedua yaitu tentang bagaimana penerapan prinsip kehati-hatian oleh notaris dalam pembuatan akta ppjb dengan kuasa mutlak dan apakah kuasa menjual yang melekat pada perikatan jual beli dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak.

Bab IV Penutup, bagian bab terakhir ini berisi simpulan tesis ini secara utuh, yang terdiri dari jawaban-jawaban dari permasalahan yang diajukan dan saran-saran yang diharapkan.



BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PENGERTIAN HUKUM PERJANJIAN, PENGIKATAN JUAL BELI, PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA NOTARIL, HUBUNGAN HUKUM NOTARIS DENGAN PENJUAL DAN TANGGUNGJAWAB NOTARIS

A. Hukum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan, perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain, suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya.⁵⁰ Perikatan yang bersumber dari perjanjian merupakan perikatan yang paling banyak dilakukan oleh masyarakat, sebagaimana tindakan perjanjian juga dapat melibatkan jabatan umum yaitu notaris yang mana adalah pejabat umum yang berwenang memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum tersebut. Pengaturan hukum perjanjian terdapat dalam Buku III KUH Perdata yang mana Asas kebebasan berkontrak yang dianut hukum di Indonesia tidak lepas kaitannya dengan sistem terbuka yang dianut Buku III KUHPerdata merupakan

⁵⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama (Jakarta: PT. Intermasa, 1963), hlm 1

hukum pelengkap yang tidak boleh dikesampingkan oleh para pihak yang membuat kontrak.⁵¹

Hukum perjanjian merupakan nama lain dari hukum kontrak yaitu kedua kalimat tersebut memiliki makna yang sama, berlandaskan pada perspektif *Burgerlijk Wetboek* (BW) dimana antara perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) mempunyai pengertian yang sama dengan kontrak (*contract*).⁵² Berdasarkan kebebasan berkontrak subyek hukum mempunyai kebebasan dalam membuat perjanjian, termasuk membuka peluang pada subyek hukum untuk membuat perjanjian baru yang belum diatur dalam KUHPerdata agar dapat mengikuti kebutuhan masyarakat akibat perkembangan zaman (perjanjian *Innominat*).⁵³

Kebebasan berkontrak dalam hukum perdata di Indonesia bahwa: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Artinya setiap subjek hukum dapat membuat perjanjian apa sa dengan isi apapun. Dalam hal ini, subjek hukum berpeluang membuat perjanjian yang belum diatur dlam KUH Perdata agar dapat mengikuti kebutuhan masyarakat sesuai dengan perkembangan jaman. Kebebasan berkontrak berangkat dari paradigma bahwa setiap orang bebas berkehendak untuk membuat suatu persetujuan. Kontrak merupakan wujud dari kebebasan berkehendak dari para pihak yang membuat kontrak. Namun,

⁵¹ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif perbandingan (Bagian pertama)*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH.UII Press), 2014, hlm.86

⁵² Agus. Y.H, *Op.Cit.* hlm 13

⁵³ Christiana Tri Budhayati, “Asas Kebebasan Berkontr ak Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia”, *JurnalWidya Sari*, Vol. 10 No. 3 Januari 2009, hlm. 233.

kebebasan ini mulai ada pergeseran dengan alasan bahwa isi kontrak tetap harus tetap berdasar kepatutan (itikad baik). Dalam hal ini pemerintah atau pengadilan dapat mengubah isi kontrak dengan alasan telah terjadi perubahan keadaan.⁵⁴

Hukum perjanjian diatur dalam Buku III KUH Perdata yang bersifat terbuka, artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya, apa yang diatur dalam Buku III hanya sekedar mengatur dan melengkapi, berbeda dengan Buku II yang menganut sistem tertutup atau bersifat memaksa, dimana para pihak dilarang menyimpangi aturan-aturan yang ada didalam Buku II tersebut.⁵⁵ Atas hal tersebut bahwa para pihak bebas membuat pengaturan atau klausul yang hendak mereka tuangkan dalam suatu perjanjian secara tertulis, bilamana para pihak hendak mengingkari pasal-pasal yang terdapat dalam Buku III hal ini sah-sah saja akan tetapi hal tersebut harus ditegaskan dalam perjanjian tertulis yang mereka adakan sedangkan bilamana tiada tindakan yang diatur dalam suatu perjanjian maka Buku III akan melengkapi.

2. Syarat-syarat untuk sahnya perjanjian

Suatu hal pokok yang wajib dibahas dalam hukum perjanjian adalah Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian bahwa pasal tersebut merupakan roh daripada hukum perjanjian yang wajib dipenuhi oleh siapapun yang

⁵⁴ Christiana Tri Budhayati, Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum di Indonesia, Widya Sari, Vol. 10, No. 3., Januri 2009: 232-248

⁵⁵ Agus Yudha Herniko, *Op. Cit*, hlm 94

ingin mengadakan perjanjian. Pasal 1320 menyebutkan untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- 5) Sepakat mereka yang menikatkan dirinya;

Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain

- 6) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang adalah wenang untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap sedangkan terdapat juga ketentuan kewenangan bertindak, orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak wenang, sedangkan orang yang tak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertindak, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, tidak wenang menutup perjanjian tertentu (secara sah)

- 7) Suatu hal tertentu;

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan suatu perilaku tertentu bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu

8) Suatu sebab yang halal

Bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan, Pasal 1337 isi perjanjian tak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.⁵⁶

Perjanjian dinyatakan terjadi jika hal-hal tertentu telah tercapai yaitu pada perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.⁵⁷

Pasal 1320 memberikan kepada kita patokan umum tentang bagaimana suatu perjanjian lahir, ditentukan perbuatan-perbuatan apa yang harus dilakukan oleh orang, agar pihak secara sah melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi mereka atau pihak ketiga. Syarat yang pertama dan kedua tersebut adalah mengenai syarat subjek sedangkan dua syarat yang terakhir adalah mengenai objek, yang jika tidak dipenuhi syarat tersebut maka akan mengakibatkan kebatalan dan pembatalan suatu perjanjian.

Suatu persetujuan tak mungkin timbul tanpa kehendak dari para pihak (pertemuan kehendak), tetapi apa yang sebenarnya dikehendaki oleh orang tidak dapat diketahui oleh pihak lain, pernyataan kehendak tersebut harus merupakan pernyataan, bahwa ia menghendaki timbulnya hubungan hukum, artinya dengan demikian adanya

⁵⁶ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 125-305

⁵⁷ *Ibid*, hlm 41

kesesuaian kehendak saja antara dua orang, belum melahirkan suatu perjanjian, karena kehendak itu harus diutarakan, harus nyata bagi yang lain, dan harus dapat dimengerti oleh pihak lainnya.⁵⁸ Berdasarkan teori kehendak perjanjian mengikat, kalau kedua kehendak telah saling bertemu dan perjanjian mengikat atas dasar bahwa kehendak mereka (para pihak) patut untuk dihormati.⁵⁹ Prinsip teori tersebut suatu persetujuan yang tak didasarkan atas suatu kehendak yang benar adalah tidak sah.

Konsekuensinya jika orang memberikan suatu pernyataan yang tak sesuai dengan kehendaknya, maka pernyataan tersebut tidak mengikat dirinya atau perjanjian tidak muncul atas dasar pernyataan yang tak dikehendaki, agar pernyataan mengikat, ia harus didasarkan atas kehendak.⁶⁰

3. Batal dan pembatalan suatu perjanjian

Sahnya suatu perjanjian yang ditegaskan dalam Pasal 1320 yaitu unsur subjektif adalah kesepakatan dan kecakapan dan unsur objektif yang meliputi suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan, syarat subjektif ini jika dilanggar akan berakibatkan untuk dibatalkan atau dapat dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian

⁵⁸ J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 129

⁵⁹ *Ibid*, hlm 139

⁶⁰ *Ibid*, hlm 138-139

batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun.⁶¹

Sehubungan dengan syarat subjek sahnya perjanjian yaitu mengenai kecakapan Pasal 1331 menyatakan “orang-orang yang lalu dinyatakan tidak cakap, boleh menuntut pembatalan perikatan-perikatan yang telah mereka perbuat dalam hal-hal dimana kekuasaan itu tidak dikecualikan dalam undang-undang”. Perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa selalu dapat dimintakan pembatalannya, sekalipun pihak lain dapat membuktikan bahwa ia tidak tahu, bahwa lawan perjanjiannya adalah tidak cakap selain itu perjanjian yang dibuat oleh si tidak cakap tetap mengikat, selama tidak dimintakan pembatalannya oleh si tidak cakap atau wakilnya, pihak lawan dalam perjanjian orang yang cakap tidak boleh mengemukakan ketidakcakapan pihak lain sebagai dasar untuk menuntut pembatalan, si tidak cakap boleh menuntut sendiri pembatalan, sesudah ia menjadi dewasa, sebelum dewasa ia dalam tuntutan diwakili oleh orang tuanya, wali atau curatornya.⁶²

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan suatu perilaku (*handeling*) tertentu, “*zaak* yang menjadi objek daripada perjanjian” maka “*zaak*” di sana adalah objek perjanjian itu sendiri, *zaak* dalam arti untuk memberikan sesuatu, bagi perjanjian untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu tidak mungkin, itulah sebabnya bahwa lebih cocok kalau kita artikan “objek perjanjian” adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian, agar

⁶¹ Habib Adjie, *Op.Cit.* hlm 65

⁶² J. satrio, *Op.Cit.* hlm 288-289

prestasi yang menjadi objek perjanjian adalah tertentu, karena kalau tidak, orang menentukan apakah seseorang telah memenuhi kewajiban prestasinya atau belum, perjanjian tanpa suatu hal tertentu adalah batal demi hukum.⁶³ Selain itu batal demi hukum juga merupakan akibat dari pelanggaran Pasal 1337 yaitu suatu sebab terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB

1. Pengertian Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB

Asas kebebasan berkontrak yang ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata merupakan pondasi dasar setiap orang bebas melakukan segala perbuatan untuk mengadakan suatu perjanjian atau kontrak, asas tersebut melahirkan berbagai bentuk aneka perjanjian. Walaupun begitu kontrak yang dilahirkan tetap harus mengindahkan Pasal 1337 yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Dasar tersebut kemudian melahirkan Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB.

PPJB adalah perjanjian yang objeknya atau mengenai barang berupa tanah, dengan para pihak mengadakan PPJB yaitu biasanya untuk alasan bahwa pembayaran dilakukan secara termin atau mengangsur atau karena sertifikat tanah belum di pecah. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya

⁶³ *Ibid*, hlm 294

melakukan perjanjian pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran, oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁴ Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.⁶⁵

2. Macam-macam Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan mandiri bagi adanya perjanjian tersebut, perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukan perjanjian bantuan tersebut sepenuhnya bergantung pada perjanjian lain, alasan

⁶⁴ Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Cetakan Pertama (Bandung: Citra Ilmu, 2010), hlm 10

⁶⁵ Darwanto Gadiman, *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Cetakan Pertama, (Bandung: Sumber Ilmu, 2008), hlm 9

dilakukan perjanjian bantuan bergantung pada fungsi dan tujuan perjanjian bantuan tersebut, perjanjian bantuan dapat berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, misalnya perjanjian pengikat jual beli (perjanjian obligatoir) yang tujuan akhirnya adalah pada perjanjian pokoknya, yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan), selain itu perjanjian bantuan dapat pula berfungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengubah, atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum misalnya pemberian jaminan pada suatu perjanjian utang piutang, dalam hal ini perjanjian bantuan yang disebutkan belakanan, maka perjanjian bantuan sifatnya adalah memperkuat perjanjian pokok, kebendaannya pun hanya mungkin jika perjanjian pokoknya ada.⁶⁶ Maksud daripada PPJB kelak adalah dilanjutkan kembali dengan Akta Jual Beli guna keperluan balik nama sertifikat hak atas tanah.

Biasanya PPJB dibuat para pihak karena belum terselesaikannya secara penuh suatu kewajiban para pihak, bisa karena pihak penjual yang belum melakukan pemecahan atas tanah sertifikat tersebut ataupun sebab pembeli yang belum dapat melunasi pembayaran karena sepakat dengan pembayaran dengan cara termin, berikut adalah bentuk-bentuk PPJB yang biasa diadakan oleh masyarakat :

a) PPJB Lunas

Yaitu perjanjian pengikat yang dibuat penjual dan pembeli dengan pembayaran telah dilunasi, akan tetapi, akta tanah belum bisa dikeluarkan oleh PPAT dikarenakan adanya permasalahan dalam prosesnya, salah satu permasalahannya, seperti menunggu

⁶⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm 64-65

pemecahan sertifikat dan biasanya terjadi karena penjual hanya menjual sebagian tanah yang ada dalam sertifikat tersebut sehingga perlu proses pemecahan sebelum penerbitan sertifikat baru.

b) PPJB Tidak Lunas

Perjanjian pengikatan jual beli atau ppjb ini dibuat karena pembeli belum melakukan pelunasan terhadap harga jual beli yang disepakati. Dalam surat perjanjian, kedua belah pihak akan menyepakati mengenai tata cara pelunasan karena jual beli masih belum lunas, maka penjual masih berhak atas properti tersebut sehingga penerbitan akta tanah harus menunggu pelunasan terlebih dahulu. Dalam perjanjian pengikatan ini diharuskan ada keterangan cara dan batas waktu pelunasan.⁶⁷

PPJB merupakan penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT sebab mereka adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang mana menjalankan jabatannya secara nyata di tengah kehidupan masyarakat, Notaris/PPAT dituntut untuk dapat menguasai hukum secara matang sebab kebutuhan hukum masyarakat semakin maju dan harus dipenuhi oleh negara ini. Berikut fungsi dan manfaat daripada PPJB adalah sebagai berikut :

- 1) Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB memiliki fungsi penting yaitu agar properti tidak dibeli oleh pihak lain, karena di dalamnya terdapat perjanjian mengikat antara penjual dan pembeli, akan tetapi, biasanya PPJB hanya berlaku sebagai pengikat sementara, apabila sudah membuat AJB resmi di hadapan PPAT,

⁶⁷<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/> diakses tanggal 7 Desember 2023

maka PPJB sudah tidak berlaku lagi, sebab pembeli sudah memiliki bukti kuat kepemilikan;

- 2) PPJB ini dapat memberikan manfaat kepada pembeli agar obyek yang dibeli tidak dijual kepada orang lain, di lain sisi, juga memberikan manfaat kepada pemilik properti untuk mengikat calon pembeli agar membayar penuh sebelum mendapatkan haknya, keberadaan ini memiliki fungsi dan manfaat bagi kedua belah pihak, jadi bukan hanya berfaedah bagi si pembeli saja dan biasanya PPJB dibuat sebagai langkah pencegahan kemungkinan terjadi masalah saat menunggu AJB resmi oleh PPAT.⁶⁸

C. Perjanjian Pemberian Kuasa Notaril

1. Kewenangan Notaris

Notaris adalah jabatan kepercayaan dalam masyarakat sebab notaris salah satu pejabat yang terjun langsung dengan masyarakat, oleh karena itu notaris juga dapat menemukan hukum ketika notaris dihadapkan dengan permasalahan yang disampaikan masyarakat sendiri kepadanya oleh karena itu notaris dituntut untuk memiliki ilmu hukum khususnya yang matang. Notaris di angkat dan di sumpah oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan tunduk pada Undang-undang Jabatan Notaris sebagai panduan untuk menjalankan jabatannya tersebut. Tugas utama seorang notaris adalah membuat alat bukti dokumen berupa akta autentik, dalam bagian konsideran dijelaskan bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan

⁶⁸ *Ibid*

hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah dasar hukum lahirnya jabatan notaris.

Undang-undang jabatan notaris tersebut memuat segala ketentuan yang mengatur tugas dan jabatan bagi notaris di Indonesia, di dalam ketentuan tersebut juga ditegaskan mengenai sumpah jabatan notaris. Begitu juga kewenangan notaris dalam membuat akta autentik di tegaskan dalam Pasal 15 yaitu :

- a. Kewenangan umum Pasal 15 ayat (1) 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 undang-undang;
- b. Kewenangan khusus Pasal 15 ayat (2) selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), notaris berwenang pula:
 - 1) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus atau *legalisasi*;
 - 2) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus atau yang biasa di kenal dengan *waarmaking*;

- 3) Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - 4) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, dalam praktik notaris disebut sebagai *legalisasi*;
 - 5) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - 6) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - 7) Membuat akta risalah lelang
- c. Kewenangan lain-lainnya adalah notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan lain tersebut antara lain, kewenangan mensertifikasi transaksi yang dilakukan secara elektronik (*cyber notary*), membuat ata ikrar wakaf dan hipotek pesawat terbang.⁶⁹

Kewenangan notaris dalam membuat alat bukti dokumen tertulis begitu luas akan tetapi notaris bukan berarti memiliki wilayah jabatan yang luas, berdasarkan Pasal 18 menyatakan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten dan kota dan notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Kewenangan merupakan kekuasaan yang diberikan kepada jabatan untuk melakukan tindakan tertentu berdasarkan aturan hukum yang menjadi dasar kewenangan itu.

⁶⁹ Rudi Indrajaya, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Cetakan Kesatu (Bandung: PT Rafika Aditama, 2020), hlm 31

2. Kewajiban Notaris

Selain kewenangan yang dijabarkan dalam UUJN ditegaskan pula hal yang sangat penting guna memberikan pedoman notaris dalam menjalankan segala aktifitasnya menegakan hukum kenotariatan. UUJN adalah kompas bagi jabatan notaris ketika menjalani jabatannya di tengah masyarakat, kompas adalah petunjuk arah supaya berada di jalan yang benar sesuai ketentuan hukum dalam UUJN sehingga jika notaris patuh dengan apa pun isi daripada UUJN maka notaris tidak akan terkena jeratan masalah hukum dengan akta yang dibuatnya sebab akta merupakan tanggungjawab notaris sampai akhir hayatnya. Kewajiban notaris ditegaskan dalam Pasal 16 ayat (1) :

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. 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;
- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. Mengirimkan daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf I atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam aktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;

- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambing negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2(dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- n. Menerima magang calon notaris.

3. Sumpah/Janji Notaris

Sebelum menjalankan jabatannya, notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Hal ini merupakan ciri khas dari jabatan yang ada dalam pemerintahan jadi menjadi seorang notaris itu ialah menjadi pejabat bukan sembarang profesi yang hanya misalnya mencari honor saja tanpa adanya perhatian kepada rakyat atau kaum yang membutuhkan. Adapun sumpah/janji notaris yang ditegaskan dalam Pasal 4 yaitu :

“Bahwa saya (notaris) akan oatuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya”.

“Bahwa saya (notaris) akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak”.

“Bahwa saya (notaris) akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan tanggung jawab saya sebagai notaris”.

“Bahwa saya (notaris) akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya”.

“Bahwa saya (notaris) untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak perna dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun”.

Dapat disimpulkan bahwa dari sumpah/janji jabatan notaris tersebut tercerminkan kewajiban-kewajiban notaris secara tidak langsung yang selanjutnya dijabarkan lebih jelas dalam pasal tentang kewajiban notaris. Satu hal yang menjadi sorotan adalah prinsip saksama atau biasa dikenal dengan prinsip kehati-hatian ditegaskan pula dalam

sumpah/janji tersebut hal ini menggambarkan bahwa prinsip tersebut termasuk prinsip dasar agar diwujudkan dalam menjalankan segala aktifitas notaris dalam menjalankan jabatannya. Tidak hanya itu jika notaris terbukti melakukan pelanggaran terhadap kewajiban-kewajiban notaris yang ditegaskan secara nyata dalam sumpah/janji notaris maka dapat disimpulkan bahwa notaris juga melanggar sumpah/janji jabatannya dan ini akan menjadi tekanan batin tersendiri sebab sumpah/janji dilakukan menurut agamanya notaris bersangkutan saat diangkat sumpah/janji.

4. Perjanjian Pemberian Kuasa Notaril

Pasal 1792 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa, “untuk dan atas namanya”, berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan

Namun pada sisi lain, tidak semua hal dapat dikuasakan kepada orang lain/pihak ketiga, tetapi dibatasi dalam hal-hal yang bersifat pribadi, misalnya : pengakuan anak dan membuat testamen, dan dalam bidang hukum acara, sebagai saksi, baik sebagai saksi utama/pelopor, maupun sebagai saksi ahli/biasa.⁷⁰ Hal ini berkaitan dengan pemberia kuasa yang dikenal dengan asas *nomo plus yuris* yang artinya bahwa orang/badan hukum hanya dibenarkan menjalankan haknya sebatas hak yang ia/badan

⁷⁰ Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*, Op.Cit. hlm 3

hukum miliki.⁷¹ Atau dikenal juga asas *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet* yaitu bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya, dengan kata lain, pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak atau kewenangan yang dimilikinya serta selain itu hal tersebut sifat suatu kuasa adalah *privative* yang berarti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti bahwa pemberi kuasa tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum yang telah dikuasakannya.⁷²

Bahwa asas *nemo plus iuris* juga ditegaskan dalam Pasal 1797 yang menyatakan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian. Pemberian kuasa diberikan untuk dijalankan sebagaimana isi daripada perjanjian pemberian kuasa, bukan berarti penerima kuasa memiliki kewenangan penuh atas hak-hak penerima kuasa sebab hal ini akan menimbulkan kerugian kedepan maupun bagi pihak ketiga.

Pemberian kuasa yang merupakan suatu perjanjian dapat dibuat secara di bawah tangan maupun autentik, mengenai kuasa mutlak yang selayaknya dibuat secara autentik dalam hal ini pejabat umum yang berwenang membuatnya yaitu notaris. Pembuatan kuasa mutlak maupun kuasa jual adalah berdasarkan PPJB lunas, sebab kuasa mutlak yang tergolong kuasa khusus merupakan perjanjian pemberian kuasa

⁷¹ Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, Cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Edisi Revisi (Yogyakarta : Cakrawala Media, 2012), hlm 36

⁷² Herlina Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 207

yang isinya adalah bersifat kepemilikan, sehingga atas adanya kuasa tersebut penerima kuasa dapat melakukan suatu perbuatan hukum atas objek yang diatur dalam perjanjian pemberian kuasa mutlak tersebut. Oleh karena itu pemberian kuasa sebagaimana dimaksud harus berdasarkan PPJB lunas sehingga hal ini tidak menimbulkan kerugian terhadap pembeli ketika suatu saat akan melakukan balik nama sertifikat ataupun dijualnya kembali tanah yang bersangkutan.

Pembuatan perjanjian pemberian kuasa mutlak secara autentik oleh notaris harus dilakukan secara kehati-hatian atau saksama sebab hal ini harus memperhatikan hukum yang berlaku mengenai pemberian kuasa mutlak yang objeknya adalah tanah. Jika hal ini sampai terjadi kekeliruan ataupun adanya unsur melawan hukum maka akan mengakibatkan pembatalan perjanjian tersebut dan hal ini akan merugikan notaris yang membuatnya. Selain memperhatikan pengaturan yang berlaku mengenai kuasa mutlak notaris juga wajib mematuhi undang-undang jabatan notaris yang mana mengatur ketentuan tentang pembuatan akta atau anatomi akta.

Berbicara mengenai hukum sudah pasti hal ini terdapat suatu yang namanya hak dan kewajiban, begitu juga dalam suatu perjanjian pemberian kuasa juga di cantumkan dalam KUH Perdata mengenai hak dan kewajiban pemberi kuasa maupun penerima kuasa yaitu antara lain

Kewajiban-kewajiban si kuasa/penerima kuasa :

- 1) Pasal 1800 Si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya;

- 2) Pasal 1801 yaitu si kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan;
- 3) Pasal 1802 si kuasa diwajibkan memberikan laporan tentang apa yang telah diperbuatnya dan memberikan perhitungan kepada si pemberi kuasa tentang segala apa yang telah diterimanya berdasarkan kuasanya;
- 4) Pasal 1803 si kuasa bertanggung jawab untuk orang yang telah ditunjuk olehnya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya
Tentang kewajiban-kewajiban si pemberi kuasa :
 - a. Pasal 1807 Si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya;
 - b. Pasal 1808 Si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya;
 - c. Pasal 1809 yaitu begitu pula si pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada si kuasa tentang kerugian-kerugian yang diderita sewaktu menjalankan kuasanya
Selanjutnya adalah mengenai berakhirnya persetujuan pemberian kuasa atau tentang macam-macam cara berakhirnya pemberian kuasa yaitu Pasal 1813 KUH Perdata :
 - a) Atas kehendak pemberi kuasa;
 - b) Atas permintaan penerima kuasa;
 - c) Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan;
 - d) Salah satu pihak meninggal dunia;

- e) Salah satu pihak berada dibawah pengampuan (*curatele*)’
- f) Salah satu pihak dalam keadaan pailit;
- g) Karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa;
- h) Atas keputusan pengadilan Pasal 1814

Surat kuasa umum adalah pemberian kuasa yang diberikan secara umum ialah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan yang mana ditegaskan dalam Pasal 1796 yang menyatakan bahwa pemberi kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan, untuk memindahkan benda-benda atau untuk meletakkan hipotik di atasnya, atau lagi untuk membuat suatu perdamaian, atau pun sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.⁷³ Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat terlihat bahwa surat kuasa umum merupakan surat yang sengaja dibuat oleh para pihak agar penerima kuasa dapat mengurus kepentingan dari pemberi kuasa mengenai hal-hal sederhana atau umum.

Adapun contoh ilustrasi penggunaan surat kuasa umum adalah ketika A membeli sebuah sepeda motor pada tanggal 20 Januari 2024. Saat hendak mengurus dokumen dan mengambil sepeda motor tersebut pada tanggal 24 Januari 2024, A sedang berhalangan, sehingga A meminta B untuk mengurus dokumen serta mengambil sepeda motor pada dealer tersebut. Agar B dapat melakukan tindakan untuk mengurus

⁷³ Djaja S. Meliala, *Op.Cit.* hlm 4

dan mengambil motor yang sebelumnya telah dibeli A secara sah, A dan B perlu membuat surat kuasa yang berisi keterangan bahwa A memberikan kuasa kepada B untuk mewakilinya dalam arti seluas-luasnya dalam perkara penyelesaian transaksi pembelian motor milik A.⁷⁴

Pasal 1795 menyatakan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum yaitu meliputi segala kepentingan si beri kuasa. Surat kuasa khusus isinya yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyebutkan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa, misalnya untuk mengalihkan hak barang bergerak/tidak bergerak, meletakkan hipotek, melakukan suatu perdamaian atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.⁷⁵

Berbeda dengan surat kuasa umum, surat kuasa khusus tidak hanya dapat digunakan sebagai pemberian kuasa dalam melakukan tindakan keperdataan. Surat kuasa khusus dapat menjadi dasar penerima kuasa dalam bertindak mewakili pemberi kuasa di depan pengadilan. Bahkan, menurut Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994, surat kuasa yang diajukan oleh pihak yang berperkara di pengadilan harus berbentuk surat kuasa khusus. Akan tetapi, perlu diketahui bahwa surat kuasa khusus yang dibuat untuk bertindak mewakili di pengadilan harus dicatatkan dalam

⁷⁴<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/surat-kuasa-umum-dan-surat-khusus-apa-perbedaan/#:~:text=Berdasarkan%20ketentuan%20tersebut%2C%20dapat%20terlihat,hal%2Dhal%20sederhana%20atau%20umum.> Diakses tanggal 5 Februari 2024

⁷⁵ *Ibid*, hlm 4

Register Kuasa Khusus di kepaniteraan pada badan peradilan di mana akan dicantumkan, Selanjutnya pada sisi formatif, terdapat perbedaan format penulisan surat kuasa umum dengan surat kuasa khusus. Adapun, hal mendasar yang menjadi perbedaannya adalah dalam pembuatan surat kuasa khusus, pada bagian sub-judul dicantumkan frasa “surat kuasa khusus”, sedangkan dalam surat kuasa umum, pada bagian sub-judul dicantumkan frasa “surat kuasa umum”.⁷⁶

D. Hubungan Hukum Notaris dengan Penjual serta Tanggungjawab Notaris

1. Hubungan Hukum Notaris dengan Penjual

Kewenangan umum notaris yaitu membuat alat bukti dokumen berupa akta autentik, akta autentik dapat berupa suatu perjanjian yang isinya adalah memuat hak dan kewajiban para pihak yang mengadakan. Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada permintaan dari para pihak, notaris tidak akan membuat akta apapun, dan notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau dihadapan notaris, dan selanjutnya notaris meringkainya secara lahirilah, formil, dan materil dalam bentuk akta notaris.⁷⁷

Notaris bukan merupakan pihak dalam akta melainkan pejabat yang berwenang meringkai kehendak para menghadap sesuai hukum yang berlaku serta memiliki kepastian hukum. Keberadaan seorang notaris serta merta sebagai kepanjangan tangan

⁷⁶ *Ibid*

⁷⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: PT. Rafika Aditama,2008), hlm 24

dari pemerintah untuk melayani masyarakat dalam kepentingannya yaitu suatu tindakan hukum tertentu, dan alat bukti tersebut berada dalam tataran hukum perdata.

Jabatan Notaris merupakan pembantu daripada pemerintah dalam kewenangan memberikan kepastian hukum mengenai alat bukti tertulis, kewenangan Notaris berkaitan dengan pembuktian dalam sidang perkara perdata. Hukum acara perdata dianut sistem pembuktian positif yaitu sistem pembuktian yang menyadarkan diri pada alat bukti saja, yakni alat-alat bukti yang telah ditentukan oleh undang-undang, gugatan dapat dikabulkan hanya didasarkan pada alat-alat bukti yang sah dan keyakinan hakim sama sekali diabaikan karena yang dicari adalah kebenaran formal.⁷⁸ Putusan yang dijatuhkan oleh hakim perdata didasarkan pada pembuktian atas fakta-fakta yang dikemukakan dalam persidangan, baik oleh penggugat maupun tergugat, pembuktian demikian hanya sebatas membuktikan kebenaran formil (fakta-fakta nyata).⁷⁹ Hal tersebut diatas berkaitan dengan jabatan Notaris ketika menjalankan kewenangannya tersebut bahwa Notaris ketika menghadap kepada dirinya adalah berdasarkan kebenaran formal atau berdasarkan dokumen-dokumen yang diserahkan kepadanya untuk selanjutnya menjadi bahan untuk pembuatan akta. Dokumen-dokumen tersebut dapat berupa kartu identitas, sertifikat tanah, surat kuasa dan lain-lain.

⁷⁸ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Penenit Mandar Maju, 2005), hlm 25-26

⁷⁹ M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia (Kajian Kontekstual Mengenai Sistem, Asas, Prinsip, Pembebanan, Dan Standar Pembuktian)*, (Yogyakarta: UII Press, 2013), hlm 25

Berdasarkan uraian di atas walaupun notaris adalah bukan merupakan pihak dalam akta, akan tetapi notaris adalah pihak yang bertanggungjawab atas keautentikan akta yang dibuatnya dan jika terjadi suatu hal mengenai akta yang dibuatnya misalnya terjadi kebatalan atau pembatalan akta maka hal ini merupakan tanggungjawab notaris. Pembuatan akta notaris harus berdasarkan hukum yang berlaku begitu juga dengan akta perjanjian pengikat jual beli misalnya. Dalam akta tersebut tentu notaris harus menguasai hukum perjanjian serta hukum yang berlaku mengenai jual beli.

Akta perjanjian pengikat jual beli atau PPJB dibuat berdasarkan hukum perjanjian yang wajib memenuhi syarat Pasal 1320 yaitu syarat subjektif dan objektif. Jual beli dalam makna generik adalah penyerahan objek tertentu yang memiliki nilai hukum dalam arti pertukaran sesuatu yang ekuivalen, atau penyerahan benda tertentu untuk selama-lamanya yang dipertukarkan dengan harga tertentu, penyerahan barang tersebut merupakan *consideration*, akibatnya hukum dari perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli.⁸⁰ Berdasarkan hal itu dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Adanya para pihak, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga; dan
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang

⁸⁰ Ridwan Khairandy, *Pejanjian Jual Beli*, *Op.Cit.* hlm. 7

Notaris harus memastikan bahwa semua syarat sahnya suatu perjanjian maupun unsur-unsur daripada jual beli tersebut dipenuhi oleh semua pihak yang mengadakan perjanjian. Unsur pertama yaitu para pihak penjual dan pembeli dipastikan bahwa mereka merupakan subjek hukum yang diperbolehkan mengadakan suatu perjanjian dan mengenai objek yaitu berupa barang harus benar-benar merupakan suatu hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum sebagaimana Pasal 1337.

Ciri khas dalam perjanjian jual beli maupun perbuatan hukum jual beli adalah adanya harga dan pembayaran dalam bentuk uang. hal ini notaris harus benar-benar memastikan bahwa harga telah disepakati oleh kedua pihak dan pembayaran disaksikan dilakukan secara lunas atau tidak lunas. Hal-hal tersebut merupakan kewajiban notaris untuk memastikan benar-benar terlaksana dan terpenuhi yang kemudian selanjutnya dituangkan dalam akta notaris. Posisi notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik hanya sekedar memberikan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan oleh atau dihadapannya termasuk kepastian hukum pada perbuatan jual beli dengan objek tanah. Pasal 16 ayat 1 huruf a tidak hanya menyatakan kewajiban notaris untuk memiliki prinsip kehati-hatian saja akan tetapi notaris berkewajiban untuk tidak berpihak kepada penghadap yang membuat akta kepadanya. Artinya para pihak memiliki kedudukan yang sama dihadapan notaris, notaris hanya

pihak yang memastikan keautentikan akta yang telah ia buat berdasarkan kehendak para pihak yang oleh atau menghadap dirinya.

2. Tanggungjawab Notaris

Notaris merupakan salah satu aparat hukum terutama dalam hukum perdata, ketika menjalankan jabatannya secara nyata notaris terjun langsung kedalam kehidupan masyarakat sehingga atas hal tersebut notaris dapat menemukan hukum baru dari hal-hal atau kebutuhan hukum yang disampaikan masyarakat kepadanya. Kebutuhan hukum yang disampaikan kepada notaris kemudian dituangkan dalam suatu akta contohnya adalah Perjanjian Pengikat Jual Beli atau PPJB yang kerap sekali dilakukan masyarakat sampai saat ini. Telah diuraikan mengenai bahwa notaris bukan merupakan pihak dalam akta akan tetapi sekedar pejabat umum yang hanya memformulasikan kemauan mereka kedalam bentuk akta autentik, hal ini tidak membebaskan notaris dari tanggungjawab atas akta yang dibuatnya.

Tanggungjawab notaris terhadap akta yang dibuatnya adalah sepanjang umur hidup notaris yang bersangkutan, artinya walaupun notaris tersebut telah wafat akan tetapi tanggungjawab notaris tetap melekat terhadap akta yang dibuatnya. Hal ini merupakan salah satu keistimewaan daripada akta notaris selain memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna hal disisi lain akta notaris dapat dipertanggungjawabkan keautentikannya kepada yang membuatnya. Tiada gading yang tak retak begitu juga dengan jabatan notaris, notaris juga merupakan manusia biasa yang tidak dapat luput dari suatu masalah atau kekeliruan.

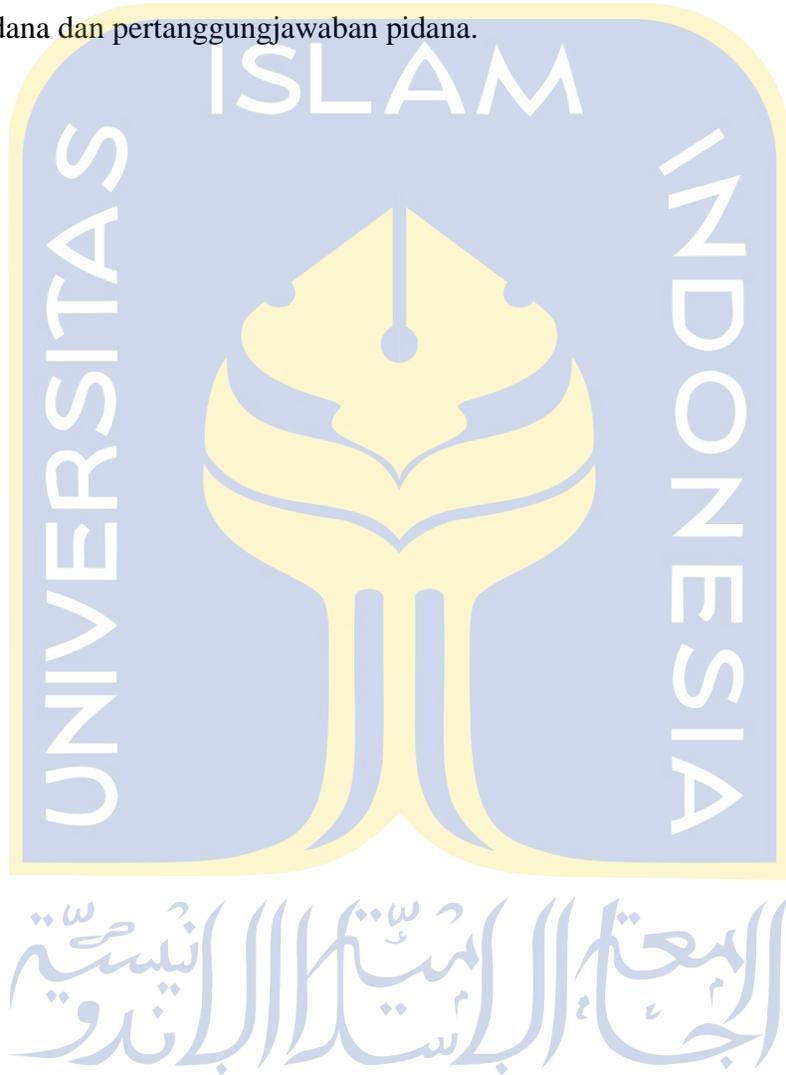
Berdasarkan hal itu bahwa adanya prinsip kehati-hatian membuat notaris selalu ingat bahwa membuat akta tidak sekedar kopi paste saja akan tetapi harus menimbang atau memperhatikan hukum yang berlaku atas akta tersebut. Tanggungjawab notaris muncul ketika terjadi pelanggaran-pelanggaran hukum seputar akta yang dibuatnya. Misalnya perbuatan pemalsuan akta autentik, perbuatan pidana yang bersinggungan dengan kewenangan jabatan notaris tersebut diatur dalam Pasal 264, pemalsuan akta yang dilakukan notaris tersebut berhubungan dengan proses dan tata cara pembuatan akta yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku sehingga hal ini menimbulkan kerugian bagi pihak yang bersangkutan. Pemalsuan tersebut biasanya mengenai pemalsuan jam, tanggal, hari dan tahun dalam akta yang tidak sebagaimana mestinya dilakukan oleh penghadap kepada notaris atau notaris melakukan pengunduran tanggal (anti datir) yaitu yang dimaksud dengan pengunduran tanggal adalah tanggal, bulan, tahun tidak sesuai dengan yang sebenarnya bisa ketika para penghadap menghadap notaris, bisa saat/tanggal perbuatan hukum tertentu dilakukan.⁸¹ Maka hal ini merupakan tanggungjawab notaris secara hukum pidana yang tunduk pada KUH Pidana maupun hukum acara hukum pidana.

Tanggungjawab secara perdata yaitu notaris yang bersangkutan digugat untuk membayar ganti rugi, bunga dan biaya sebagaimana yang ditegaskan dalam UUJN bahwa ketika adanya pihak yang dirugikan atas tindakan notaris bahwa bagi pihak yang

⁸¹ Mulyoto, *Op.Cit* hlm.73

menderita kerugian untuk menuntut pengantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada notaris bersangkutan.

Sedangkan tanggungjawab secara pidana adalah tentunya harus berdasarkan prinsip seseorang dapat dikenakan tindak pidana yaitu memenuhi rumusan delik pada KUH Pidana dan pertanggungjawaban pidana.



BAB III
PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH NOTARIS DALAM
PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN
KUASA MUTLAK

A. Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Mutlak

1. Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam membuat Akta autentik

Jabatan notaris adalah jabatan yang dilakukan secara nyata langsung berhadapan dengan kehidupan masyarakat, oleh karena itu notaris dapat menggali hukum yang hidup dalam masyarakat atas kebutuhan hukum atau peristiwa hukum yang dihadapinya, sehingga notaris dapat menemukan hukum atas keadaan tersebut. Dalam menjalankan jabatannya notaris harus berprinsip saksama atau kehati-hatian sebab terhadap akta yang dibuatnya merupakan tanggungjawab notaris sampai akhir hayat umur notaris bersangkutan, hal yang sangat penting diperhatikan adalah ketika membuat akta harus memperhatikan hukum yang berlaku tidak hanya yang ditegaskan dalam UUJN akan tetapi harus memperhatikan hukum terkait akta yang hendak dibuatnya. Jika hal tersebut sampai terjadi suatu pelanggaran maka akan mengakibatkan batalnya akta dan notaris dapat dituntut atas peristiwa tersebut.

Jabatan notaris saat ini sangat berbeda dengan kondisi dahulu atau di tepatnya ditahun 2000an yang mana jabatan notaris masih sangat jarang dan banyak kantor notaris yang berkedudukan di wilayah Kota Madya sehingga masyarakat yang bertempat tinggal di daerah pelosok atau Kabupaten harus menghadap di Kota Madya tersebut dan hukum kenotariatan belum ketat seperti saat ini. Berbeda dengan saat ini

bahwa kantor notaris hampir terdapat di semua daerah bahkan jabatannya dibatasi di setiap wilayah karena terjadi lonjakan pendaftaran notaris, oleh sebab itu ada beberapa notaris yang kerap melakukan pelanggaran atas prinsip kehati-hatian karena terjadi desakan dari pihak luar ataupun memihak kepada salah satu penghadap.

Sumpah/janji notaris merupakan prinsip yang harus selalu diterapkan dalam setiap tindakan notaris ketika berhadapan dengan permasalahan-permasalahan atau kebutuhan hukum yang disampaikan masyarakat kepadanya, dalam sumpah/janji notaris tersebut mengandung sebuah prinsip yang harus selalu dijalankan oleh notaris saat menjabat yaitu prinsip kehati-hatian. Prinsip tersebut ditegaskan dalam kalimat saksama yang maknanya adalah sama dengan prinsip kehati-hatian.

Selain itu prinsip kehati-hatian juga dicantumkan dalam kewajiban notaris yaitu Pasal 16 ayat (1) huruf a, hal ini dapat disimpulkan bahwa prinsip kehati-hatian adalah prinsip raja yang harus selalu diingat notaris terlebih dalam pembuatan akta. Selain itu notaris juga kerap dijerat permasalahan hukum dengan alasan tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dengan baik atau tidak kehati-hatian, hal ini secara tidak langsung jika notaris terbukti maka notaris melanggar sumpah/janji serta kewajiban notaris sebagaimana ditegaskan dalam UUJN.

Kewenangan umum notaris adalah membuat alat bukti dokumen yang selanjutnya berupa akta autentik, akta notaris ada dua jenis yaitu berbentuk *partij* akta atau akta pihak dan *relaas* akta atau akta berita acara. *Partij* akta adalah akta yang dibuat dihadapan notaris yang merupakan kehendak dari penghadap/para penghadap/para pihak yang berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau

yang yang di ceritakan di hadapan notaris sehingga isi dari akta tersebut merupakan tanggung jawab sepenuhnya dari penghadap/para penghadap/para pihak contoh : Akta Jual Beli, Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Perseroan Terbatas, dan lain-lain sedangkan *relaas* atau *ambtelijke* akta ialah juga disebut akta pejabat yaitu akta yang dibuat oleh notaris yang berisikan segala sesuatu yang didengar, dilihat, dialami oleh notaris untuk dituangkan ke dalam suatu akta, contoh Berita Acara RUPS, Pembuatan Pernyataan hak mewarisi WNI keturunan Tionghoa, Undian dan lain-lain.⁸²

Pembuatan akta notaris yang termasuk dalam akta autentik harus berdasarkan suatu undang-undang sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 1868 KUH Perdata yaitu menjelaskan bahwa akta autentik adalah suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, selain itu juga dijelaskan dalam Pasal 165 HIR yaitu :

“akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan juga yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, tetapi yang tersebut terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dalam akta itu”.

Undang-undang yang mengatur mengenai anatomi akta notaris adalah Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun

⁸² Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cakrawala, 2021), hlm 60-61

2004 tentang Jabatan Notaris, yang dalam Pasal 38 tentang anatomi akta menyebutkan sebagai berikut :

- a. Setiap akta Notaris terdiri dari: awal akta atau kepala akta; badan akta; dan akhir dan penutup akta;
- b. Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris;
- c. Badan akta memuat: nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan/atau orang yang mereka waili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal;
- d. Akhir atau penutup akta memuat: uraian tentang pembacaan akta; uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta jika ada; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal, dari tiap-tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian serta jumlah perubahannya.

Selain anatomi akta tersebut bahwa akta notaris salah satunya berwujudkan suatu perjanjian dan notaris adalah pihak saksi dari negara yang menjamin kebenaran daripada pembuatan akta notaris tersebut benar-benar dibuat oleh para pihak. Notaris membuat akta karena ada permintaan dari para pihak yang menghadap, tanpa ada

permintaan dari para pihak, notaris tidak akan membuat akta apapun, dan notaris membuat akta yang dimaksud berdasarkan alat bukti atau keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan atau diperlihatkan kepada atau dihadapan notaris, dan selanjutnya notaris meringkaskannya secara lahirilah, formil, dan materil dalam bentuk akta notaris.⁸³

Adapun isi daripada akta notaris biasanya mencerminkan unsur-unsur sebagai berikut dalam suatu perjanjian unsur-unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia* minimal harus tercantum dalam akta perjanjian berikut penjelasan :

- a) Bagian *essentialia* merupakan bagian yang harus ada pada suatu perjanjian tertentu karena jika ternyata tidak ada, sebagai contoh pada perjanjian jual beli bagian *essentialia* adalah kata sepakat para pihak, objek jual beli, dan harga jual beli;
- b) Bagian *naturalia* merupakan bagian pada suatu perjanjian yang berdasarkan sifat dari perjanjian (bernama) dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak, *naturalia* bersifat mengatur sehingga dari bunyi ketentuan undang-undang dapat dilakukan penyimpangan oleh para pihak dan mengaturnya sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;

⁸³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: PT. Rafika Aditama, 2008), hlm 24

- c) Bagian *accidentalialia* pada suatu perjanjian adalah bagian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya cara pembayaran, pemilikan domisili dan lain-lain.⁸⁴

Setelah mendeskripsikan anatomi tersebut langkah selanjutnya adalah dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum, yang dalam hal ini adalah notaris yang mempunyai kewenangan untuk itu, dimana tempat akta tersebut dibuat dalam arti baik tempat kedudukan maupun wilayah kerjanya sudah sesuai, serta notarisnya tidak dalam keadaan cuti, disamping itu didalam pembuatan akta tersebut tidak ada peraturan perundang-undangan yang dilanggar, dan tidak melanggar ketertiban umum serta tidak melanggar kesusilaan, selain itu hal-hal sebagaimana tersebut diatas didalam pembuatan akta diusahakan agar terpenuhi 4 (empat) unsur yaitu: unsur Kebenaran, unsur Kelengkapan, unsur Kejelasan, dan unsur Keabsahan.⁸⁵ Dan selain itu notaris dalam pembuatan aktanya tidak sebatas terpenuhinya kebenaran formal, tetapi terpenuhinya kebenaran material.

Terkait daripada penjelasan di atas bahwa proses dan tata cara pembuatan akta notaris memiliki pengaturan yang begitu kompleks sehingga akta notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan manfaat-manfaat yang telah dijabarkan di atas. Dan akta notaris dipercaya masyarakat memiliki keautentikan tersendiri dan tidak dapat diragukan lagi, berikut penulis jabarkan tentang proses dan tata cara pembuatan

⁸⁴ Herlina Budiono, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 27-30

⁸⁵ *Ibid*, hlm 36-37

akta notaris atau minuta akta secara nyata atau dalam praktik (di kantor notaris),⁸⁶ tentunya proses dan tata cara tersebut telah memperhatikan ketentuan dalam UUJN maupun hukum lain yang berlaku :

1. Penghadap datang ke kantor notaris dan di sambut dengan hangat oleh karyawan atau staff kantor notaris serta mempersilakan penghadap terlebih dahulu duduk di ruang tamu di kantor notaris sembari menunggu notaris untuk menemui penghadap;
2. Memberikan waktu dan tempat bagi penghadap yang datang ke kantor notaris untuk menceritakan dan menjelaskan mengenai tindakan hukum maupun kebutuhan hukum yang hendak ia butuhkan saat ini yang berhubungan dengan kegiatan kenotariatan;
3. Penghadap menghadap notaris berbicara dengan notaris mengenai rencana atau substansi akta yang minta agar dibuat notaris;
4. Notaris wajib menerapkan prinsip saksama atau kehati-hatian dalam segala tindakannya secara nyata sebagaimana sumpah/janji serta kewajiban notaris;
5. Notaris meneliti tentang hal yang telah di ceritakan dan di jelaskan oleh penghadap apakah hal tersebut termasuk dalam kegiatan kenotariatan atau termasuk dalam kewenangan notaris;
6. Setelah mendengarkan keperluan penghadap notaris meneliti apakah keperluan penghadap tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku atau tidak bertentang

⁸⁶ Ayu Pratiwi, Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik berupa Salinan Akta tanpa Minuta Akta yang dibuat Notaris, *Thesis*, FH UII, Magister Kenotariatan, Yogyakarta

- dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana Pasal 1337 KUH Perdata (misalnya keperluan penghadap dalam membuat suatu perjanjian);
7. Notaris memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada penghadap terkait kebutuhan hukum yang ia butuhkan sebagaimana kewenangan notaris Pasal 15 ayat (2) huruf e;
 8. Penghadap telah mengerti hal apa saja yang telah di sampaikan notaris ketika penyuluhan hukum dan kesepakatan antar para pihak untuk membuat perjanjian dengan di laksanakan secara tertulis dengan akta autentik yang di buat oleh notaris;
 9. Dokumen terkait proses pembuatan akta autentik yang di buat notaris antara lain adalah kartu indentitas berupa Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk/Passpor atau jika yang menghadap suami istri dapat menyertakan Buku Nikah;
(tahap ini merupakan tindakan notaris untuk dapat mengenal penghadap sebagaimana Pasal 39 UUJN)
 10. Dokumen lain yang berhubungan dengan *Legal Standing* dan asas *Nemo Plus Juris* yaitu Surat Kuasa/Anggaran Dasar/Akta Pendirian;
(tahap ini merupakan tindakan notaris untuk dapat mengenal penghadap sebagaimana Pasal 39 UUJN yaitu tentang kecakapan dan kewenangan bertindak penghadap)
 11. Notaris memulai membuat akta yang di butuhkan oleh penghadap dengan berpedoman pada UUJN khususnya Pasal 38 serta aturan hukum lain yang terkait dengan isi dalam akta (unsur-unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*);
 12. Notaris kemudian memerintahkan karyawan atau staff untuk mengetik minuta akta;

13. Notaris menjelaskan hal-hal apa saja yang telah di sepakati para pihak sebagaimana di tegaskan dalam akta yang di buatnya;
14. Sebagaimana kewajiban Pasal 16 ayat (1) huruf m bahwa membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi;
(tahap ini merupakan tindakan notaris untuk dapat mengenal penghadap sebagaimana Pasal 39 UUJN atau notaris telah memastikan bahwa notaris telah mengenal penghadap);
15. Setelah menjelaskan isi daripada akta yang telah di sepakati, notaris memastikan bahwa tidak ada perubahan atau renvoi dalam akta;
16. Apabila ada yang perlu dibetulkan (ditambah, dikurangi, diganti) dibetulkan kemudian diketik ulang minuta aktanya;
17. Sesuai dengan keterangan yang di cantumkan dalam akta mengenai jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun pada saat itu juga akta tersebut di tanda tangani oleh para pihak serta sidik jari dalam halaman tersendiri, 2 (dua) orang saksi serta yang terakhir adalah notaris berserta cap atau stempel;
(tahap ini merupakan tindakan notaris untuk dapat mengenal penghadap sebagaimana Pasal 39 UUJN yaitu notaris telah memastikan dengan mengenal penghadap bahwa benar-benar penghadap yang tercantum dalam akta berdasarkan identitas, hadir dalam pembacaan serta tanda tangan yang telah di bubuhkan)
18. Ketika proses pembacaan dan penandatanganan akta staff notaris dapat melakukan pemotretan guna melengkapi dokumen akta yang selanjutnya akan menjadi warkah;

19. Dibuat salinan akta demi kata yang sama bunyinya dengan minuta akta;
20. Terakhir adalah salinan akta baru ditanda tangani notaris dan diberikan kepada penghadap sesuai kebutuhan hukum mereka.

Undang-undang jabatan notaris adalah kompas yang menentukan arah notaris kelak harus menjalankan tugasnya agar sesuai dengan hukum yang berlaku, pembuatan akta notaris tidak semudah membuat akta di bawah tangan sebab dengan akta notaris masyarakat memiliki kekuatan pembuktian antara lain :

- 1) Mempunyai kekuatan pembuktian lahir, yakni kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, yaitu apa yang tampak dari lahir seperti ata, dianggap mempunyai kekuatan seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya;
- 2) Mempunyai kekuatan pembuktian formal, yakni kekuatan pembuktian antara para pihak atau pihak dalam akta tersebut, telah benar memnyatakan apa yang tertulis dalam akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pejabat umum;
- 3) Mempunyai kekuatan pembuktian material, yakni bahwa apa yang diterangkan atau apa yang ditulis dalam akta tersebut benar-benar telah terjadi, jadi secara material artinya isi dalam akta tersebut adalah benar;
- 4) Mempunyai kekuatan pembuktian, mengikat, yakni mungkin isi surat autentik tersebut menyangkut piha ketiga, maka apa yang disebut oleh para pihak atau seseorang (formal) dan isi akta tersebut (material) mempunyai kekuatan pembuktian ke luar;

5) Sempurna, artinya tidak memerlukan alat bukti lain sebagai pelengkap.⁸⁷

Beberapa uraian di atas adalah kisi-kisi notaris dalam membuat suatu akta, undang-undang jabatan notaris tidak menjabarkan secara tegas mengenai pembuatan akta atau prosedur dan tata urutan pembuatan akta akan tetapi hanya mencantumkan secara garis besar saja hal-hal apa saja yang wajib notaris lakukan ketika hendak membuat akta. Oleh karena itu pasal-pasal yang mencantumkan tentang prosedur dan tata urutan pembuatan akta notaris dapat di tafsirkan berbeda-beda oleh notaris lain ketika menjalankan jabatannya secara nyata.

Begitu juga dengan prinsip kehati-hatian yang terdapat dalam sumpah/janji serta kewajiban notaris, UUJN tidak menyatakan secara detail wujud daripada prinsip kehati-hatian tersebut, dalam sumpah/janji serta kewajiban notaris hanya menyatakan bahwa notaris harus selalu bertindak kehati-hatian atau saksama. Berdasarkan kenyataan tersebut prinsip kehati-hatian dapat dijadikan pasal karet yang menjerat notaris kedalam masalah hukum karena tidak adanya kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya terutama dalam pembuatan akta.

Selain daripada penjelasan uraian diatas yang menjelaskan mengenai prinsip kehati-hatian bahwa pertimbangan kehati-hatian merupakan sumber keputusan yang tepat dalam memilih untuk mendukung atau menolak keterusterangan, sebagaimana

⁸⁷ Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Penernit Mandar Maju,2005),hlm 54-55

disebutkan setidaknya ada dua situasi berbeda yang memunculkan pilihan, pertama adalah ketika logika dan penalaran dari alasan-alasan pro keterbukaan itu sendiri menempatkan batasan-batasan internal pada ruang lingkungannya, sehingga tercipta ranah diskresi, dan situasi kedua adalah dimana logikanya adanya satu atau lebih alasan tampaknya memaksa keterbukaan, namun terdapat satu atau lebih alasan independen (kendala praktis atau normatif) yang bertentangan dengan keterusterangan. Selanjutnya mengenai unsur kepatuhan pada prinsipnya dapat didefinisikan sebagai sifat kepatuhan yang ketat terhadap otoritas otoritas hukum formal, khususnya otoritas hukum positif, yang terdapat dalam yurisdiksinya, intinya pengadilan atau hakim yang mengenakan topi pegawai negeri kurang lebih merupakan pengikut berbagai isyarat politik, hukum, dan sosial kehendak badan legislatif bobot masa lalu, seperti preseden atau tradisi, dan sebagainya.⁸⁸

Diskresi menimbulkan luntarnya prinsip seseorang dikarenakan berhadapan dengan pihak yang dinilai memiliki peran besar ataupun kekuasaan dan bisa jadi hal ini adanya faktor luar yang menjadikan seseorang tidak berprinsip kehati-hatian dan pada akhirnya melanggar hukum yang seharusnya dipatuhi. Sebagaimana kasus dalam Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs yang telah diuraikan bahwa notaris tersebut melanggar

⁸⁸ Scott. C. Idleman, A Prudential Theory of Judicial Candor, 73 Tex. L. Rev. 1307 (1995), © 1995, Texas Law Review Association (hanya versi bahasa Inggris)

unsur kepatuhan yang mengakibatkan akta harus dibatalkan karena melanggar peraturan perundang-undangan yaitu larangan pemberian kuasa mutlak.

Selain itu Notaris tersebut tidak patuh pada unsur diskresi ketika menghadapi penghadap dan seolah-olah memihak kepada salah satu pihak (pembeli) sehingga menimbulkan kerugian pada pihak penjual. Notaris dalam hal ini tidak hati hati dalam prespektif syarat objektif mengenai kesepakatan harga dimana dalam akta disebutkan dalam pasal 1 bahwa “jumlah uang menurut keterangan pihak pertama (penjual) sudah dibayar lunas seluruhnya oleh pihak kedua (pembeli) bersamaan penandatanganan akta ini”. Padahal dalam kenyataannya pembeli tidak pernah mempunyai itikad baik untuk melunasi sampai pada akhirnya penjual melakukan gugatan terhadap pembeli. Sehingga Notaris haruslah benar-benar mengecek pembayaran dan bukti pembayaran terhadap objek tanah karena berkaitan dengan hubungan hukum Notaris dengan penjual dikarenakan penjual adalah pemilik tanah yang akan melepaskan haknya. Jika Notaris tidak memperhatikan hal tersebut mengenai syarat subjektif dan syarat objektif maka akan terjadi degradasi akta yang menyebabkan tidak terjadi laving.

Akta notaris yang merupakan akta autentik berdasarkan Pasal 1868 yaitu keautentikan tersebutlah yang memiliki peran besar dalam pembuktian di persidangan, jika akta notaris yang dibuat benar-benar autentik maka akta tidak dapat disangkal oleh para pihak begitu juga notaris yang membuatnya akan bebas dari jeratan hukum perdata maupun pidana sebab tanggungjawab notaris terletak pada keautentikan akta yang dibuatnya. Keautentikan akta notaris dapat dilihat pada awal akta atau kepala akta

memuat antara lain jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun bahwa atas hal tersebut peran notaris sangat penting dan tugas notaris untuk memastikan dan menjamin bahwa pada jam, hari, tanggal, bulan dan tahun itu para pihak benar-benar mengadakan suatu perbuatan ataupun perjanjian dihadapan notaris sehingga akta memiliki kekuatan hukum yang sah sehingga isi yang dimuat didalamnya dapat dipercaya sebagai suatu yang asli apa adanya dan dikarenakan notaris adalah pejabat atau pegawai umum yang mendapatkan kepercayaan dari negara untuk menjalankan sebagai fungsi administratif negara, sehingga legalitasnya dapat dipastikan.⁸⁹

Keautentikan akta notaris dapat kita buktikan pada bagian awal akta atau kepala akta sampai badan akta yaitu bagian komparisi. Komparan yang berisikan identitas penghadap mencerminkan unsur subjektif sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal 39 ayat (2) UUJN menjelaskan bahwa penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkan kepadanya dan selanjutnya kewajiban tersebut harus di terangkan dan dinyatakan dengan tegas dalam akta yang di buatnya. Awal akta atau kepala akta notaris menjelaskan mengenai keterangan yaitu sebagai berikut :

- a) Judul akta yaitu perihal kesepakatan para pihak untuk melakukan suatu perjanjian sebagai contoh adalah mengenai Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli, Akta Pendirian Perseroan dan lain sebagainya sepanjang mengenai perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan

⁸⁹ Novita Indah Permata, Penerapan Pasal 39 UUJN dalam Pembuatan Komparisi Akta Autentik yang dibuat Notaris, *Thesis*, Magister Kenotariatan, FH UII, Yogyakarta, hlm

untuk dinyatakan dalam akta autentik. Judul akta notaris tidak ditentukan secara rinci dalam pasal-pasal di UJUN akan tetapi setiap akta notaris wajib diberi judul atau mempunyai judul, judul akta notaris harus mencerminkan atau gambaran isi akta, harus tegas dan lugas, jangan multi tafsir.

- b) Nomor akta merupakan nomor pengeluaran atau penerbitan akta yang telah di buat oleh notaris yang membuatnya, nomor akta notaris wajib diberi nomor secara berurut dimulai dari nomor satu dan seterusnya untuk setiap bulan, pada bulan berikutnya selalu dimulai dari nomor satu;
- c) Pencantuman jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun adalah suatu moment para pihak menghadap kepada notaris untuk membuat akta dan juga disesuaikan dengan pembagian wilayah waktu di Indonesia. Pencantuman waktu tersebut harus sesuai dengan apa yang benar-benar terjadi saat itu juga selain itu hal ini berhubungan dengan penandatanganan akta oleh para penghadap serta mencapai kesepakatan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dicatatkan dan disaksikan oleh notaris. Kesalahan dalam pencantuman bagian ini akan mengakibatkan fatal sehingga notaris wajib mempertanggung jawabkan hal tersebut, oleh karena itu bagian pada awal akta ini merupakan jaminan keautentikan akta daripada notaris sebab hal ini benar-benar terjadi dan disaksikan oleh notaris yang membuat akta saat itu juga.
- d) Nama lengkap dan kedudukan notaris merupakan hal yang mendeskripsikan bahwa kewenangan notaris dalam mencatatkan perbuatan hukum tersebut kedalam akta

otentik serta menjadi saksi dan sebagai pejabat yang berwenang menjamin keautentikan akta yang dibuatnya.⁹⁰

Bahwa uraian di atas yang mencangkup tentang penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam membuat akta autentik pada intinya adalah dalam membuat akta autentik notaris harus memperhatikan 3 unsur dalam teori *Prudential Theory of Judicial Candor* menjunjung unsur etik yakni notaris harus taat pada etika profesi yaitu kejujuran dan unsur kepatuhan yakni patuh pada hukum yang berlaku terutama tentang hukum atau peraturan yang menyangkut isi daripada akta yang hendak dibuatnya dan menjadikan UUJN sebagai kompas yaitu penentu arah notaris dalam menjabat dan unsur diskresi dimana notaris harus hati-hati dalam melihat subjektif yang harus sesuai dengan etik dan kepatuhan. Hal tersebut juga dikenal dengan aspek formal dalam pembuatan akta, yaitu tata urutan atau prosedur yang seharusnya dalam pembuatan akta.

Aspek formal yang dimaksud dalam pembuatan akta notaris merupakan aspek yang begitu luas artinya tidak hanya mewajibkan notaris untuk mematuhi segala ketentuan yang terdapat dalam UUJN akan tetapi melingkupi segala hukum yang berlaku terkait dengan akta yang hendak dibuat. Misalnya notaris harus memahami hukum mengenai perseroan atau perusahaan ketika hendak membuat akta pendirian perseroan, pembubaran ataupun rapat umum pemegang saham. Hal mana yang wajib notaris terapkan dalam akta dan hal mana yang dilarang sebagaimana larangan kuasa mutlak.

2. Penerapan Prinsip Kehati-hatian oleh Notaris dalam membuat Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli

⁹⁰ *Ibid*, hlm 52

Perjanjian pengikat jual beli/PPJB menjadi salah satu perjanjian yang kerap dilakukan oleh masyarakat sebab kesadaran masyarakat tentang pentingnya kepastian hukum atas perbuatan hukum mereka. Pembuatan akta PPJB dengan objek tanah merupakan ajuran daripada undang-undang yaitu tentang jual beli tanah berdasarkan hukum adat yaitu terang dan tunai. Perbuatan hukum jual beli diatur dalam Buku III KUH Perdata Pasal 1457 menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi menurut asas konsensualitas yaitu Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Dengan asas ini, perjanjian jual beli telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga dan barang, asas konsensualisme dalam jual beli disimpulkan dari ketentuan Pasal 1320 dan 1448 menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayar.⁹¹

Perbuatan hukum jual beli tanah dengan PPJB dapat disimpulkan bahwa jual beli tanah tersebut telah terjadi hanya saja penyerahan objek yaitu tanah belum terlaksana mengingat bahwa khusus yang berkaitan dengan transaksi tanah, jual beli adalah

⁹¹ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2016), hlm 28-29

sejenis perjanjian timbal balik yang bersifat riil, perjanjian jual beli ini adalah perbuatan tunai yang berobjek tanah, intinya penyerahan benda (sebagai prestasi) berjalan serentak dengan pembayaran tunai (seluruhnya, terkadang sebagian sebagai kontra prestasi), perbuatan menyerahkan tersebut disebut jual, *adol* (Jawa).⁹² Tidak hanya itu keterangan jual beli saja belum mengakibatkan pemindahan atau penyerahan hak milik, jadi keterangan tersebut seakan-akan harus diikuti pula penyerahan, sebelum hal milik tersebut beralih, pertimbangannya adalah dengan surat notaris dan surat di bawah tangan serta di simpan pada notaris.⁹³

Ketika melakukan transaksi jual beli tanah yang akan di tuliskan dalam PPJB tidak mengharuskan bahwa PPJB dibuat secara autentik, PPJB juga dapat dibuat secara di bawah tangan sebab PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang selanjutnya akan diteruskan dengan akta jual beli yang mengharuskan dalam bentuk akta autentik. Dengan PPJB masing-masing pihak telah memiliki dasar hukum ketika kelak akan melanjutkan ke AJB, pelaksanaan PPJB termuat pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 2001 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rumah susun serta ditegaskan pula pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta ada penguasaan terhadap objek.⁹⁴

⁹² Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm 32

⁹³ *Ibid*

⁹⁴ Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I MaDE Dedy Priyanto, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/akuntansi/about>

Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang perluasan itikad baik yang ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) adalah mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
 - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu :
 - Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
 - Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
 - 1). Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
 - 2). tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau;

- 3). Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan atau;
- 3) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Sedangkan angka 7 menjelaskan tentang Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Berdasarkan uraian di atas bahwa perkembangan hukum yang mengatur tentang PPJB semakin berkembang, masyarakat tidak hanya berpacu kepada ketentuan pada KUH Perdata, alasan masyarakat membuat PPJB salah satunya adalah karena alasan belum berkeinginan untuk balik nama sertifikat tanah atau menunda pembayaran pajak, hal ini biasanya dilakukan oleh pihak-pihak pengembang atau properti, oleh sebab itu dengan PPJB biasanya dilekatkan kuasa menjual yang kedepan dapat digunakan untuk balik nama atau pembuatan AJB.

Atas kemajuan perkembangan kebutuhan masyarakat akan hukum notaris yang merupakan aparat hukum khususnya dalam bidang hukum perdata harus selalu bertindak saksama atau berprinsip kehati-hatian dalam melakukan pembuatan akta oleh atau dihadapannya. Pasal 16 ayat (1) huruf a tidak hanya menyatakan kewajiban notaris untuk bertindak saksama atau kehati-hatian tetapi tercantum kewajiban lainnya yaitu tidak berpihak kepada salah satu pihak sehingga menimbulkan ketidakadilan.

Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS adalah kasus tentang PPJB dengan di dalamnya terdapat klausul kuasa mutlak dan dalam pembuatannya notaris tidak berhati-hati dalam melaksanakan jabatannya dalam membuat akta autentik, berikut berdasarkan penelitian penulis akan menguraikan prosedur atau tata urutan pembuatan PPJB :

1. Penghadap datang ke kantor notaris dan di sambut dengan hangat oleh karyawan atau staff kantor notaris serta mempersilakan penghadap terlebih dahulu duduk di ruang tamu di kantor notaris sembari menunggu notaris untuk menemui penghadap;
2. Memberikan waktu dan tempat bagi penghadap yang datang ke kantor notaris untuk menceritakan dan menjelaskan mengenai tindakan hukum maupun kebutuhan hukum yang hendak ia butuhkan saat ini yang berhubungan dengan kegiatan kenotariatan;
3. Penghadap menghadap notaris berbicara dengan notaris mengenai rencana atau substansi akta yang minta agar dibuat notaris;
4. Notaris wajib menerapkan prinsip saksama atau kehati-hatian dalam segala tindakannya secara nyata sebagaimana sumpah/janji serta kewajiban notaris;
5. Notaris meneliti tentang hal yang telah di ceritakan dan di jelaskan oleh penghadap apakah hal tersebut termasuk dalam kegiatan kenotariatan atau termasuk dalam kewenangan notaris;
6. Setelah mendengarkan keperluan penghadap notaris meneliti apakah keperluan penghadap tersebut telah sesuai dengan hukum yang berlaku atau tidak bertentang

- dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum sebagaimana Pasal 1337 KUH Perdata (misalnya keperluan penghadap dalam membuat suatu perjanjian);
7. Notaris memberikan penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada penghadap terkait kebutuhan hukum yang ia butuhkan sebagaimana kewenangan notaris Pasal 15 ayat (2) huruf e;
 8. Penghadap telah mengerti hal apa saja yang telah di sampaikan notaris ketika penyuluhan hukum dan kesepakatan antar para pihak untuk membuat perjanjian dengan di laksanakan secara tertulis dengan akta autentik yang di buat oleh notaris;
 9. Bahwa dalam pembuatan akta PPJB notaris harus memastikan pembayaran atas transaksi jual beli;
 10. Jika pembuatan PPJB lunas maka notaris menjelaskan adanya kuasa menjual atas perbuatan hukum tersebut;
 11. Untuk PPJB belum lunas maka tidak dilekatkan kuasa menjual dalam PPJB
 12. Dokumen terkait proses pembuatan akta autentik yang di buat notaris antara lain adalah kartu indentitas berupa Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk/Passpor atau jika yang menghadap suami istri dapat menyertakan Buku Nikah;
 13. Dokumen lain yang berhubungan dengan *Legal Standing* dan asas *Nemo Plus Juris* yaitu Surat Kuasa/Anggaran Dasar/Akta Pendirian;
 14. Notaris memulai membuat akta yang di butuhkan oleh penghadap dengan berpedoman pada UUJN khususnya Pasal 38 serta aturan hukum lain yang terkait dengan isi dalam akta (unsur-unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia*);

15. Notaris memastikan tidak ada klausul-klausul yang dilarang sebagaimana tentang larangan kuasa mutlak dalam pembuatan PPJB maupun memperhatikan hukum yang terkait terhadap isi akta
16. Notaris kemudian memerintahkan karyawan atau staff untuk mengetik minuta akta;
17. Notaris menjelaskan hal-hal apa saja yang telah di sepakati para pihak sebagaimana di tegaskan dalam akta yang di buatnya;
18. Sebagaimana kewajiban Pasal 16 ayat (1) huruf m bahwa membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi; (tahap ini merupakan tindakan notaris untuk dapat mengenal penghadap sebagaimana Pasal 39 UUJN atau notaris telah memastikan bahwa notaris telah mengenal penghadap);
19. Setelah menjelaskan isi daripada akta yang telah di sepakati, notaris memastikan bahwa tidak ada perubahan atau renvoi dalam akta;
20. Apabila ada yang perlu dibetulkan (ditambah, dikurangi, diganti) dibetulkan kemudian diketik ulang minuta aktanya;
21. Sesuai dengan keterangan yang di cantumkan dalam akta mengenai jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun pada saat itu juga akta tersebut di tanda tangani oleh para pihak serta sidik jari dalam halaman tersendiri, 2 (dua) orang saksi serta yang terakhir adalah notaris berserta cap atau stempel;
22. Ketika proses pembacaan dan penandatanganan akta staff notaris dapat melakukan pemotretan guna melengkapi dokumen akta yang selanjutnya akan menjadi warkah;

23. Dibuat salinan akta demi kata yang sama bunyinya dengan minuta akta;
24. Terakhir adalah salinan akta baru ditanda tangani notaris dan diberikan kepada penghadap sesuai kebutuhan hukum mereka.⁹⁵

Penerapan asas kehati-hatian dalam membuat PPJB sama halnya dengan pembuatan akta notaris pada umumnya hanya saja dalam pembuatan PPJB notaris harus memperhatikan larangan kuasa mutlak sebagaimana ditegaskan oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengenai Kuasa Mutlak. Selain itu notaris harus memastikan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada penjual yaitu dibayarkan secara lunas atau dengan cara bertahap pembayaran tersebut sebab hal ini akan menentukan jenis PPJB yang akan dibuat notaris yaitu PPJB lunas yang bisa dilekatkan kuasa menjual atau PPJB tidak lunas yang tidak disertakan kuasa menjual. Sehingga kedepan tidak ada pihak yang dirugikan atas adanya PPJB, oleh sebab itu pentingnya notaris untuk selalu bertindak kehati-hatian untuk memastikan akta yang dibuatnya tidak melanggar hukum yang berlaku.

B. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB yang merumuskan Kuasa Mutlak

1. Kuasa Mutlak berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak

Surat kuasa merupakan surat yang menyatakan pemberian kuasa terhadap orang lain untuk melakukan perbuatan hukum, penggunaan surat kuasa saat ini sudah sangat umum di tengah masyarakat untuk berbagai keperluan, Kamus Besar Bahasa Indonesia

⁹⁵ Hasil dari wawancara penulis dengan narasumber Ibu Harmumtiwati, S.H. beliau menjabat sebagai Notaris dan PPAT di Kabupaten Sleman dan Ibu Sri Mulyani, S.H.MKn beliau menjabat sebagai Notaris dan PPAT di Kabupaten Klaten (tanggal 1 Februari 2024)

mendefinisikan surat kuasa sebagai surat yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu.⁹⁶ Berbeda dengan pengertian kuasa menurut KUH Perdata yang memberikan pengertian tentang kuasa yaitu *volmacht* dan pemberian kuasa *lastgeving* sedangkan dalam negara *common law/anglo saxon* pemberian kuasa (*power of attorney*) yang muncul juga merupakan perbuatan sepihak, cirinya adalah penerima menyebut suatu nama pemberian kuasa pada waktu melakukan tindakan hukum yang disebut perwakilan langsung.⁹⁷

Kuasa mutlak dan kuasa menjual adalah jenis kuasa yang sama terhadap isi dan objek yang diatur didalamnya, hanya saja dalam kuasa mutlak hal itu dilarang sebab mengandung unsur-unsur yang telah di uraikan di atas. Pemberian kuasa pada umumnya yang secara tegas dapat dicabut kembali, juga dari sudut kepentingan, pemberian kuasa pada umumnya adalah untuk kepentingan pemberi kuasa, sedang surat kuasa yang memakai klausul “tidak dapat dicabut kembali”, (surat kuasa mutlak), tidak hanya semata-mata untuk kepentingan pemberi kuasa, tetapi juga untuk kepentingan penerima kuasa.⁹⁸

Kuasa mutlak atau yang sekarang di praktekan oleh masyarakat adalah kuasa menjual termasuk pada kuasa khusus bahwa secara garis besar isi dari surat kuasa umum hanya meliputi pengurusan segala kepentingan pemberi kuasa yang bersifat umum saja dan tidak untuk melakukan pengurusan kepentingan hukum yang bersifat

⁹⁶ Lukman Santoso, *Hukum Perikatan Teori dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja sama dan Bisnis*, Cetakan Pertama (Jatim: Setara Press, 2016), hlm 101-102

⁹⁷ *Ibid*, hlm 102

⁹⁸ Djaja S. Meliala, *Op.Cit.* hlm 5

khusus dan esensial. Sementara itu, isi dari surat kuasa khusus meliputi kepentingan hukum pemberi kuasa yang terperinci mengenai apa yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa dengan cakupan wewenang yang lebih luas yang dapat bersifat esensial. Selain itu, surat kuasa umum tidak dapat dijadikan dasar untuk mewakili maupun mendampingi pemberi kuasa di hadapan pengadilan, sedangkan surat kuasa khusus merupakan syarat penting yang digunakan oleh penerima kuasa sebagai bukti berhak mewakili dan mendampingi pemberi kuasa selama proses pengadilan.⁹⁹

Ketentuan yang terdapat dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang mengatur Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, yang kemudian diikuti oleh pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada dictum kedua dinyatakan bahwa:

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilaksanakan oleh pemegang haknya;
- c. Rumusan lebih sederhana tercantum dalam Pasal 3 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : PPAT menolak untuk

⁹⁹<https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/surat-kuasa-umum-dan-surat-khusus-apa-perbedaan/#:~:text=Berdasarkan%20ketentuan%20tersebut%2C%20dapat%20terlihat,hal%2Dhal%20sederhana%20atau%20umum.> *Op. Cit*

membuat akta, jika salah satu atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak “dalam penjelasan dinyatakan antara lain yang dimaksud huruf d dengan surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Larangan kuasa mutlak hanya diperuntukan terhadap objek perjanjian yang menyangkut hak atas tanah, latar belakang dikeluarkannya instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut berhubungan dengan adanya penyalahgunaan kuasa ini, antara lain terhadap ketentuan mengenai :¹⁰⁰

- a) Penetapan luas tanah pertanian sebagaimana tercantum di dalam Undang-undang Nomor 56 Tahun 1960;
- b) Pemilikan hak tertentu atas tanah oleh subjek hukum tertentu menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960; atau
- c) Ketentuan mengenai pengenaan pajak atas tanah

Dikecualikan dari larangan ini apabila kuasa mutlak itu merupakan bagian dari akta pengikat jual beli atas tanah yang aktanya dibuat oleh atau dihadapan notaris dan telah dibayar lunas harga tanahnya.¹⁰¹ Dalam praktik sekarang ini di masyarakat kuasa mutlak dengan PPJB lunas tersebut dikenal dengan sebutan kuasa menjual, yang termasuk dalam jenis kuasa khusus. Hal tersebut tidak lagi menerapkan kuasa mutlak

¹⁰⁰ Agus Pandoman, *Op.Cit.* hlm 126

¹⁰¹ Mulyoto, *Op.Cit.* hlm 52

sebab atas adanya larangan kuasa mutlak sehingga ketika mengadakan suatu PPJB dengan pembayaran lunas maka disertakan kuasa menjual sehingga tidak menimbulkan persepsi bahwa telah mempraktikkan instruksi larangan tersebut.

Adapun harus diketahui pula bahwa Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 saat ini sudah dicabut dan sudah tidak berlaku lagi semenjak dikeluarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2014 tentang Pencabutan Peraturan Perundang-Undangan Mengenai Pertanahan yang diundangkan pada tanggal 28 Agustus 2014 dan mulai berlaku pada 23 September 2014. Ketentuan mengenai pencabutan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tertuang di dalam lampiran angka 80. Namun meskipun sudah tidak berlaku lagi, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 masih dijadikan sebagai acuan dikarenakan larangan penggunaan kuasa mutlak yang ditemui dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf d PP No. 24 Tahun 1997 yang masih berlaku saat ini adalah sama dengan larangan penggunaan kuasa mutlak yang diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, yaitu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.¹⁰²

2. Pemberian Kuasa Mutlak yang melekat pada PPJB

Perjanjian pengikat jual beli atau PPJB merupakan perjanjian *Pactum de contrahendo* sebelum perjanjian pokok yaitu termasuk dalam perjanjian obligator. Berdasarkan paham hukum dengan perbuatan yang dipisahkan, bahwa dengan perbuatan hukum melakukan jual beli saja, pembeli belum berstatus sebagai pemilik

¹⁰² Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat oleh Notaris*, jurnal Hukum Adigama

atas barang yang dibelinya, dan penjual belum menjadi pemilik atas uang harga barang yang dijualnya, berhubungan jual beli, demikian pula perjanjian, kewajiban yang timbul atau terjadi dari suatu perjanjian obligatoir bisa berupa “memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu, apabila kewajiban tersebut untuk memberikan sesuatu ke dalam pemilik pihak lain (dalam hal ini kreditur), maka perjanjian obligator perlu diikuti perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*) yaitu perjanjian untuk mengadakan, mengubah, dan menghapuskan hak-hak kebendaan, apabila suatu perjanjian mempunyai alasan sendiri (tidak tergantung pada adanya 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*.¹⁰³

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB yang merupakan perjanjian obligatoir yang pada intinya berisikan tentang hak dan kewajiban pembeli dan penjual yang mana berarti penyerahan dari pada benda dalam hal ini tanah belum terlaksana. Ada dua unsur penyerahan atau *levering* yaitu penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan yuridis (*juridische levering*), pada waktu seseorang berkehendak memindahkan hak milik suatu benda bergerak, maka sesaat benda bergerak yang bersangkutan diberikan pada pihak lain, seketika itu pula baik penyerahan nyata dan penyerahan yuridis, jatuh bersamaan tanpa dapat diamati jenjang tahapannya,

¹⁰³ Agus Pandoman, *Op.Cit.* hlm 122-123

sebaliknya kalau yang dipindahkan hak miliknya itu menyangkut benda tidak bergerak, maka antara penyerahan nyata dan penyerahan yuridis akan nampak tahap-tahapnya secara signifikan baik dalam jenjang waktu ataupun perbuatan hukumnya.¹⁰⁴ Dalam hal ini jika benda adalah tanah maka penyerahan yuridisnya adalah melalui balik nama yang selanjutnya dibuatkan akta AJB.

PPJB yang dibuat masyarakat dapat berbentuk PPJB dengan pembayaran lunas atau PPJB dengan pembayaran angsuran atau tidak lunas, sehingga ketika dibuat PPJB dengan pembayaran lunas dan belum melakukan perjanjian pokok yaitu AJB maka dalam hal ini notaris dapat membuat akta kuasa jual, yang selanjutnya digunakan untuk kebutuhan balik nama atau AJB, maka kuasa jual dengan PPJB lunas tersebut secara tidak langsung telah menerbitkan penyerahan atau *levering*.

Pemberian kuasa mutlak atau saat ini digunakan dengan kuasa untuk menjual adalah berdasarkan adanya PPJB yang melatarbelakangi pemberian kuasa tersebut. Mengenai pemberian kuasa untuk menjual kepada pembeli bahwa pembeli berwenang bertindak untuk dan atas nama penjual dalam menjual objek yang diperjanjikan kepada pembeli diperlukan terutama untuk menghindari terjadinya kerugian terhadap pembeli sehubungan dengan terjadinya keadaan pembeli sehubungan dengan terjadinya dimana karena satu dan lain hal, penjual berhalangan hadir dalam rangka pelaksanaan penandatanganan akta jual beli.¹⁰⁵

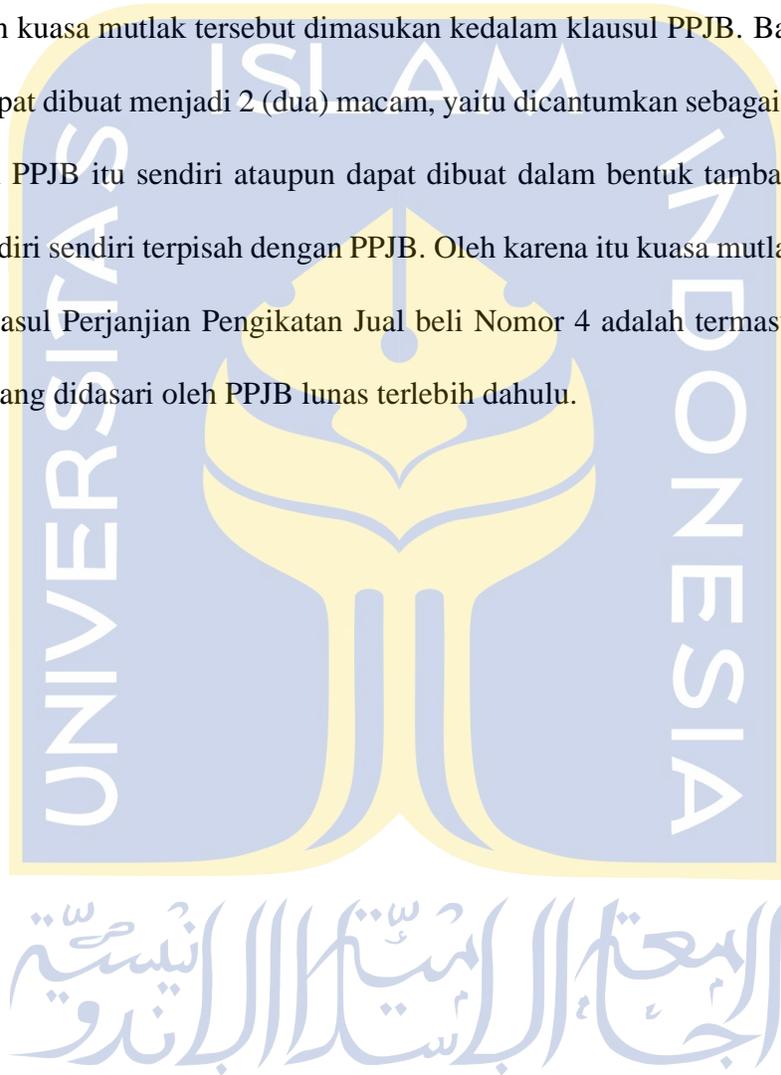
¹⁰⁴ Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, cetakan pertama, (Yogyakarta: PT. Revka Petra Media, 2016). Hlm. 37-38

¹⁰⁵ *Ibid*, hlm 126

Bahwa pemberian kuasa tersebut tidak berdiri sendiri, sekalipun mungkin dibuat dalam akta terpisah, sebab pemberian kuasa ini merupakan salah satu isi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari PPJB. Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR tersebut dapat dipahami bahwa tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, selama penggunaan kuasa tersebut bukan dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah. Dari ketentuan ini juga dapat dijelaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah merupakan hal yang bukan termasuk atau tidak identik dengan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang karena bukan termasuk kuasa mutlak yang pada hakekatnya memindahkan hak atas tanah. Dengan catatan bahwa penggunaan kuasa mutlak tersebut harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PPJB Tanah.

Berdasarkan uraian di atas bahwa mengenai kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS yang membatalkan akta PPJB Nomor 4 yang dalam Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 yang berbunyi “Pemberian kuasa-kuasa tersebut dari XXXX kepada YYYY yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat, karena tidak akan dapat dilaksanakan, sehingga kuasa-kuasa yang tersebut dan terdapat dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa, termasuk tetapi tidak terbatas pada sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal

1813, 1825, dan 1816 KUH Perdata “. Bahwa PPJB dengan klausul tersebut adalah termasuk kuasa mutlak yang tidak dilarang berdasarkan Surat Direktur Jenderal Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 594/493/AGR sebab kuasa mutlak tersebut merupakan perjanjian yang didasari oleh adanya PPJB lunas dan kuasa mutlak tersebut dimasukan kedalam klausul PPJB. Bahwa pemberian kuasa dapat dibuat menjadi 2 (dua) macam, yaitu dicantumkan sebagai salah satu pasal di dalam PPJB itu sendiri ataupun dapat dibuat dalam bentuk tambahan surat kuasa yang berdiri sendiri terpisah dengan PPJB. Oleh karena itu kuasa mutlak yang terdapat dalam klasul Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 adalah termasuk dalam kuasa mutlak yang didasari oleh PPJB lunas terlebih dahulu.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang telah penulis uraikan dalam bab-bab sebelumnya maka dapat penulis simpulkan yaitu :

1. Berdasarkan hasil pembahasan penelitian saya, bahwa penerapan prinsip kehati-hatian pada teori *Prudential Theory of Judicial Candor* adalah notaris tersebut dalam kasus yang diuraikan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS telah melanggar unsur *compliance* dan diskresi yang mana notaris cenderung mengabaikan segala permintaan atau keinginan penghadap walaupun hal ini melanggar hukum yaitu membuat kuasa mutlak yang jelas dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak, oleh sebab itu unsur *compliance* atau kepatuhan tidak dipenuhi sedangkan unsur diskresi ini menimbulkan tidak terpenuhinya unsur subjektif mengenai kesepakatan harga jual beli dan pelunasannya. Hal yang terpenting dalam penentuan surat kuasa yaitu penentuan subjek jual beli yang mana hubungannya dengan notaris adalah adanya surat kuasa yang umumnya klausul dalam surat kuasa untuk menjual baik untuk dirinya sebagai penerima kuasa maupun orang lain. Karena untuk pembuatan AJB, surat kuasa akan digunakan sebagai *lavering*. Klausul-klausul yang penting dalam pembuatan Akta mengenai klausula tidak mencantumkan menerima uang maka resikonya tanggung jawab itu adalah hubungan pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Dalam surat kuasa harus memberikan solusi Prinsip kehati-hatian notaris tersebut dalam membuat PPJB antara lain adalah pertama kepatuhan yang artinya adalah mematuhi atau taat kepada hukum yang berlaku terutama terhadap hukum seputar akta yang dibuatnya dalam hal ini mengenai PPJB lunas yang dapat melahirkan pemberian kuasa maka harus memperhatikan larangan kuasa mutlak, kedua adalah etik bahwa notaris harus dapat menerapkan hukum kepada para pihak mengenai baik dan buruknya bagi mereka dan ketiga adalah diskresi yaitu penerapan dari kepatuhan dan etik dalam akta sehingga pada akhirnya menimbulkan tanggungjawab notaris terhadap akta yang dibuatnya.

2. Berdasarkan analisis penulis yaitu mengenai Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/PDT.G/2019/PN.KRS mengenai kuasa mutlak tidak sama dengan kuasa jual, namun dalam kasus tersebut kuasa jual dianggap memakai kuasa mutlak karena terdapat klausul yang dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak yaitu klausul tersebut Pasal 5 Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 4 yang berbunyi “Pemberian kuasa-kuasa tersebut dari XXXX kepada YYYY yang ditetapkan dalam perjanjian ini merupakan bagian yang terpenting dan syarat mutlak yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, karena tanpa adanya kuasa-kuasa tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat, karena tidak akan dapat dilaksanakan, sehingga kuasa-kuasa yang tersebut dan terdapat dalam akta ini tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun juga dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang mengakhiri suatu kuasa, merupakan tergolong kuasa mutlak yang dilarang

berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak dan telah memenuhi unsur-unsur kuasa mutlak yang di uraikan dalam peraturan tersebut. Hal ini diperkuat bahwa mengenai pemberian kuasa yang didasarkan oleh PPJB dapat dibuat secara terpisah dengan PPJB yang bersangkutan maupun dicantumkan pemberian kuasa tersebut melalui ditegaskan dengan klausul-klausul dalam akta.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan penulis mengenai penelitian ini maka penulis memberikan saran atas simpulan di atas agar menjadi masukan bagi kemajuan hukum di Indonesia terutama hukum kenotariatan :

1. Notaris harus selalu bersikap atau berprinsip kehati-hatian atau saksama dalam segala hal terutama saat menjalankan jabatannya di tengah kehidupan masyarakat, sebab prinsip kehati-hatian notaris dapat menjadikan notaris menjadi notaris yang bermataabab selain itu akta yang dibuatnya tidak mudah mengakibatkan kebatalan ataupun pembatalan dan terdagradasasi menjadi akta di bawah tangan sebab hal ini akan menimbulkan kerugian bagi para pihak maupun notaris;
2. Notaris harus mematuhi segala hukum yang berlaku di Indonesia terutama dalam hal pembuatan akta yaitu aspek formal pembuatan akta notaris. Aspek formal tidak hanya memperhatikan ketentuan yang terdapat dalam UUJN saja akan tetapi segala hukum yang bersangkutan dengan akta yang hendak dibuatnya misalnya larangan pembuatan kuasa mutlak yang jelas dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tanggal 6 Maret 1982 mengatur mengenai Kuasa Mutlak.

Daftar Pustaka

Buku

- Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: PT. Rafika Aditama, 2008)
- Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung: PT. Rafika Aditama, 2008)
- Adjie Habib, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2014)
- Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Bandung: PT Rafika Aditama, 2011)
- Agus Y.H, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Pena Grafika)
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006)
- Budiono Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011)
- Budiono Herlien, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, artikel, Majalah Renvoi, Edisi I, NO. 10, Bulan Maret 2004
- Budiono Herlina, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Kesatu, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013)
- Budiono Herlina, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014)
- Gadiman Darwanto, *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Cetakan Pertama, (Bandung: Sumber Ilmu, 2008)
- Gunawan Jaya, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Cetakan Pertama (Bandung: Citra Ilmu, 2010)
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2018)
- Indrajaya Rudi, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Cetakan Kesatu (Bandung: PT Rafika Aditama, 2020)
- J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- John M. Echols dan Hasan Shadily, *Kamus Inggris Indonesia*, Cetakan XXI, (Jakarta: PT Gramedia, 1995)
- Khairandy Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif perbandingan (Bagian pertama)*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: FH.UII Press), 2014
- Khairandy Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2016), hlm 28-29

- Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002)
- Meliala Djaja S., " *Pemberian Kuasa Menurut Kitab UU Hukum Perdata*", Edisi Pertama (Bandung: Tarsito, 1982)
- Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Bandung: Alumni, 1982)
- Muhammad Abdulkasir, *Hukum Perikatan*, Cetakan Kedua, (Bandung: Alumni, 1990)
- Mulyoto, *Aspek Formal Akta Notaris (Pengabaian Aspek Formal oleh Notaris dalam Pembuatan Akta)* Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cakrawala, 2023)
- Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cakrawala, 2021)
- Mulyoto, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Cakrawala, 2021)
- Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Edisi Revisi, (Yogyakarta : Cakrawala Media, 2012)
- Mulyoto, *Perjanjian Tehnik, Cara membuat, dan hukum perjanjian yang harus dikuasai*, Edisi Revisi (Yogyakarta : Cakrawala Media, 2012)
- Oka Setiawan I Ketut, *Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016)
- Pandoman Agus, *Sistem Hukum Perikatan BW Dan Islam*", Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017)
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama, (Bandung: Penerbit Putra A Bardin, 1977)
- Raharjo Satjipto, *Penegakan Hukum: Suatu Tinjauan Sosiologis*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2009)
- Santoso AZ Lukman," *Hukum Perikatan Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama dan Bisnis*," Cetakan Pertama, (Malang: Setara Press, 2016)
- Santoso Lukman, *Hukum Perikatan Teori dan Teknis Pembuatan Kontrak Kerja sama dan Bisnis*, Cetakan Pertama (Jatim: Setara Press, 2016)
- Sasangka Hari, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2005)
- Sayekti Sri, *Hukum Agraria Nasional*, Cetakan Pertama (Lampung: Universitas Lampung, 2000)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama (Jakarta: PT. Intermasa, 1963)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996)
- Suryodiningrato, *Azas-azas Hukum Perikatan*, Edisi Kedua, (Bandung: Tarsito, 1985)
- Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana 2021)
- Usman Racmadi, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001)
- Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakrta: Sinar Grafika, 1996)
- Waluyo Bambang, *Penelitian Hukum Dalam Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika 2002)

Winahyu Erwiningsih dan Fakhriyasa Zalili Sailan “*Hukum Agraria Dasar-dasar dan Penerapannya Di Bidang Pertanian*” Yogyakarta: FH UII Press, 2019
 Zakie Mukmin, *Kewenangan Negara Dalam Pengadaan Tanah*, Penerbit Litera Yogyakarta, Yogyakarta, 2013

Peraturan Perundang-undangan

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Tesis/Jurnal

Ayu Pratiwi, Tindak Pidana Pemalsuan Akta Autentik berupa Salinan Akta tanpa Minuta Akta yang dibuat Notaris, *Thesis*, FH UII, Magister Kenotariatan, Yogyakarta
 Novita Indah Permata, Penerapan Pasal 39 UUJN dalam Pembuatan Komparasi Akta Autentik yang dibuat Notaris, *Thesis*, Magister Kenotariatan, FH UII, Yogyakarta, hlm

Clara Vania dan Gunawan Djajaputra, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah yang dibuat oleh Notaris*, jurnal Hukum Adigama

Christiana Tri Budhayati, “Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Hukum Perjanjian di Indonesia”, *Jurnal Widya Sari*, Vol. 10 No. 3 Januari 2009

Christiana Tri Budhayati, Asas Kebebasan Berkontrak dalam Hukum di Indonesia, *Widya Sari*, Vol. 10, No. 3., Januari 2009

Dedy Mulyana & Rika Kurniasari Abdughani, Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum *Juris and Society: Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*, Vol. 1 No. 1 Juni 2021:

Ni Kadek Septiarianti, I Nyoman Sumardika, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli, *Jurnal Interpretasi Hukum* Vol. 1, No. 1 – Agustus 2020

Charles Delon Tunas & Endang Pandamdari, Tanggungjawab Notaris/PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Memenuhi Prinsip Terang dan Tunai

Ddalam Kasus Putusan Majelis Pengawas, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2, Desember 2019

I Wayan Parsa I Gusti Ketut Ariana, 2018, “Prinsip Kehati-hatian Notaris Dalam Membuat Akta Autentik,” *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Udayana, Denpasar.

Deni Agus Santoso, 2016, “Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C”, *Tesis*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

M. Natsir Asnawi, *Hukum Pembuktian Perkara Perdata di Indonesia (Kajian Kontekstual Mengenai Sistem, Asas, Prinsip, Pembebanan, Dan Standar Pembuktian)*, (Yogyakarta: UII Press, 2013)

Internet

<https://insanpelajar.com/data-kualitatif-dan-kuantitatif/>

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id/surat-kuasa-umum-dan-surat-khusus-apa-perbedaan/#:~:text=Berdasarkan%20ketentuan%20tersebut%2C%20dapat%20terlihat,hal%20dhal%20sederhana%20atau%20umum>

<https://lbhpayoman.unpar.ac.id/surat-kuasa-umum-dan-surat-khusus-apa-perbedaan/#:~:text=Berdasarkan%20ketentuan%20tersebut%2C%20dapat%20terlihat,hal%20dhal%20sederhana%20atau%20umum>.

<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>

الجمعة الاستدالانية