

KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA

HAK ATAS TANAH

(Analisis Putusan Nomor: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN

Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK)

TESIS



Oleh:

ALDI SANJAYA PUTRA, S.H

NIM. 14921003

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2017

KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA

HAK ATAS TANAH

(Analisis Putusan Nomor: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN

Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK)

TESIS



Oleh:

ALDI SANJAYA PUTRA, S.H

NIM. 14921003

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2017



**KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA
HAK ATAS TANAH**

**(Analisis Putusan Nomor: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN
Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK)**

OLEH:

NAMA MHS. : ALDI SANJAYA PUTRA, S.H

NO. POKOK MHS. : 14921003

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

Pembimbing I

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

Yogyakarta, 09 Juni 2017

Pembimbing II

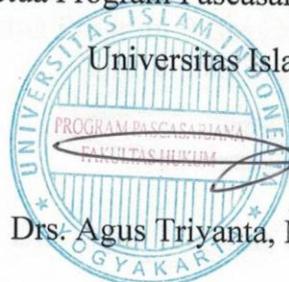
Dr. Agus Pandoman, S.H., Mkn

Yogyakarta, 09 Juni 2017

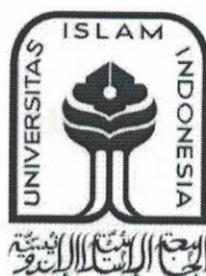
Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum

Universitas Islam Indonesia




Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.



**KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA
HAK ATAS TANAH**

**(Analisis Putusan Nomor: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN
Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK)**

OLEH:

NAMA MHS. : ALDI SANJAYA PUTRA, S.H

NO. POKOK MHS. : 14921003

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan
LULUS pada hari, **Juni 2017**

Penguji I

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

Yogyakarta, 09 Juni 2017

Penguji II

Dr. Agus Pandoman, S.H., Mkn

Yogyakarta, 09 Juni 2017

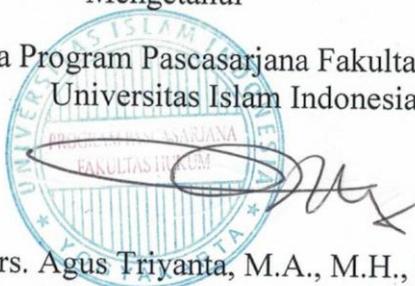
Penguji III

Dr. Bambang Sufiyoso, S.H., M.Hum

Yogyakarta, 09 Juni 2017

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

MOTTO

*"Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlah sabar dan shalatmu Sebagai
pencolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar "*
(*Al-Baqarah: 153*)

*"Bacalah dengan nama Tuhanmu yang menciptakan. Dia telah
menciptakan manusia dari segumpal darah. Bacalah, dan
Tuhanmulah Yang Maha Pemurah. Yang mengajar dengan Qalam.
Dialah yang mengajar manusia segala yang belum diketahui "*
(*Q. S Al- 'Alaq: 1-5*).

*"Sesungguhnya Allah tidak merubah keadaan sesuatu kaum sehingga
mereka merubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri "*
(*Q. S Al-Ra 'd: 11*)

"Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan "
(*Q. S Alam Nasyrat: 6*)

*Allah meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-
orang yang diberi ilmu pengetahuan, beberapa derajat "*
(*Q. S Al Mujadalah: 11*)

HALAMAN PERSEMBAHAN

*Karya kecil & sederhana ini ku
persembahkan kepada :*

*Kepada dua orang yang rela membesarkan ku dipangkuannya dan
membahagiakan dengan doanya serta menaungi ku dengan pengarahan dan
petunjuknya*

*Kepada kedua orangtua ku, kepada Ibu - Bapak yang terhormat,
Disnawati Dachlan dan Ambar Laut
Serta Alm. Kakekku H. Dachlan Naane*

*Kepada kedua kakak serta adikku tersayang yang senantiasa memberikan
semangat*

*Kepada Dian Mulya Sari, S.E., Yenni Aryani, S.E dan Azalia
Widya Sari (calon S.E)*

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya, ALDI SANJAYA PUTRA, SH., menyatakan bahwa Karya Ilmiah/Tesis ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar kesarjanaan Strata 1 (S1) maupun Magister Kenotariatan (S2) dari Universitas Islam Indonesia maupun Perguruan Tinggi lainnya.

Semua informasi yang dimuat dalam Karya Ilmiah/Tesis ini yang berasal dari penulis baik yang dipublikasikan atau tidak, telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar dan semua isi dari Karya ilmiah/Tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya sebagai penulis.

Yogyakarta, 09 Juni 2017

Penulis,



ALDI SANJAYA PUTRA, S.H

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah rabbil 'alamin. Allah Ya Rabbi, hamba memuji-Mu dengan pujian yang banyak mengandung kebaikan dan berkah, sebagaimana memang layak hamba ucapkan demi keagungan-MU, kelapangan dan kesempurnaan nikmat yang Engkau limpahkan. Kemudian shalawat dan salam kepada junjungan kita Muhammad, hamba dan Rasul-Mu, serta rahmat-Mu bagi alam semesta, berikut untuk yang menyeru dengan dakwahnya dan mengikuti bimbingannya sampai hari kiamat. Dengan ridho-Mu jualah, penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul:

“KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN NOMOR: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN Jo.No.9 / PDT / 2016 / PT.YYK)”

Tugas akhir ini disusun bukan semata-mata untuk memenuhi syarat untuk mendapatkan derajat Strata-2 Magister Hukum Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia, namun dalam perjalanan ini penulis mendapatkan pelajaran yang luar biasa bahwa Allah Sang *Khaliq* tidak pernah tidur dan Allah selalu menjaga hamba-Nya dengan memberi kesulitan dan kemudahan. Kesulitan agar kita selalu bersabar dan berjuang serta kemudahan agar kita selalu bersyukur, sehingga hamba-Nya selalu mendekatkan diri pada penciptanya.

Sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya tesis ini masih jauh api dari panggang, masih terdapat kekurangan dan kesalahan meskipun penulis telah berusaha untuk menyusun apa yang terbaik sesuai dengan kemampuan penulis. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan karya sederhana ini tidak dapat terwujud tanpa bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya tak lupa penulis menghaturkan terima kasih sedalam-dalamnya kepada pihak-pihak:

1. Dalam kesempatan ini, dengan ketulusan hati dan rasa hormat, penulis mengucapkan terima kasih kepada Bapak **Prof. Ridwan Khairandy, S.H., M.H.** selaku dosen pembimbing I yang telah berkenan meluangkan waktu di tengah kesibukan beliau untuk memberikan bimbingan, pengarahan, nasehat, serta semangat kepada penulis sehingga tesis ini terselesaikan. Terima kasih pula penulis haturkan kepada Bapak **Dr. Agus Pandoman, S.H., Mkn.**, selaku dosen pembimbing II;
2. Terimakasih kepada Bapak Nandang Sutrisno, S.H., M.Hum., LL.M., Ph. D., Rektor Universitas Islam Indonesia serta Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, Dekan Pascasarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Terimakasih kepada seluruh dosen di lingkungan Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah berkenan memberi

dan membagi wawasan, ilmu pengetahuan dan segenap pengalamannya kepada penulis;

4. Ku persembahkan gelar ini untukmu yang tercinta kakek Alm. H. Dachlan Naane, yang memberikan inspirasi untuk melanjutkan kuliah di jurusan Magister Kenotariatan;
5. Ibunda Disnawati Dachlan yang telah menjadi inspirasi dan mendorong penulis untuk menempuh pendidikan yang tinggi, serta Ayahanda Ambar Laut yang tidak pernah berhenti untuk mendoakan ananda dalam setiap sujud dan langkah serta ibadahnya. Terimakasih atas semua kasih sayang serta dukungannya selama ini. Terimakasih Ibu dan Bapak yang selalu menjadi motivasi terbesar dalam kehidupan ini. Ananda paham bahwa karya kecil ini tidak mampu menggantikan semua kasih-sayang dan pengorbanan yang telah Bapak dan Ibu berikan selama ini, namun ini merupakan salah satu cara yang bisa ananda persembahkan untuk membanggakan Ibu dan Bapak;
6. Kedua kakakku tersayang, Dian Mulya Sari, S.E., dan Yenni Aryani, S.E., dan Adikku Azalia Widya Sari (calon SE) serta Ponakan-ponakan Addyn Fauzan Pratama, Ahyan Rafandra, Prince Aufa dan terima kasih untuk segala pengertian, dukungan, doa, serta kasih sayang yang selama ini kalian berikan, semoga karya ini dapat menjadi motivasi bagi kalian untuk mengejar segala yang dicita-citakan;
7. Pimpinan LKBH FH UII terdahulu, Bapak Dr. Abd. Jamil, S.H., M.H., atas dukungan dan semangat kepada ananda untuk menempuh kuliah Magister;
8. Pimpinan LKBH FH UII Zairin Harahap, S.H., M.Si., atas dukungan dan semangat kepada ananda untuk menempuh kuliah Magister;
9. Sahabat-sahabatku sejak masih magang, kemudian menjadi Pembela Umum, Staf dan sekarang telah sama-sama menjadi Advokat di LKBH FH UII :
 - Bustanul Arifien Rusydi, S.H., M.H.
 - Pamungkas Hudawanto, S.H., M.H.
 - Desi Reli Bakti, S.HTerima kasih atas bantuan, semangat, keceriaan, suka duka yang dibagi, kasih sayang yang luar biasa, serta dukungan tiada hentinya yang kalian berikan kepada penulis selama ini.
10. Seluruh keluarga besar LKBH FH UII mulai dari Advokat, Staf, dan Pembela Umum LKBH FH UII:
 - Ahmad Khairun H., S.H., M.Hum., M.Kn,
 - Rizky Ramadhan Baried, S.H., M.H.,
 - Lailatul Mardhiyah, S.H.,
 - Agung Wijaya Wardhana, S.H.,
 - Kiki Purwaningsih, S.H.,
 - Asasihputih, S.H., M.H.,
 - Cahya Widiyani Pariska Putri, S.H.
 - Hambyah Agung Sutrisno, S.H.
 - Ockhy Loedvian Zulkarnaen S.H.,
 - Mustika Prabaningrum Kusuwati, S.H., M.H.
 - Niken Wahyuning Retno Mumpuni, S.H., M.H.
 - Anggita Sukma Debty S.H., M.Kn

- Ina Kusumawati, S.H.,
 - Himsar Alfin Trijatmiko, S.H.
 - Bapak Supriyanto,
 - Bapak Agus Suprpto, serta
 - Yusuf, Maya, Arif, Andi Buyung, Putra, Ina, Fahmi dan.
- Teman-teman LKBH lainnya yang telah menemukan jalannya masing-masing : Satrio Ageng Rihardi, S.H., M.H., Winidyari Annisa Sari, S.H., Aggi Patria Sayogo, S.H., Darma, Eka, dan Faris.
- Terimakasih untuk ilmu, dukungan, kebersamaan serta pengertian yang diberikan agar Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini.
11. Terimakasih kepada teman-teman seperjuangan di Magister Hukum Kenotariatan UII angkatan Pertama, terkhusus Bang Otong, Bro Putra dan Bro Ridwan yang selalu membantu penulis dalam menyumbangkan pemikiran dalam penyelesaian revisi serta yang tidak dapat disebutkan satu-persatu, terima kasih atas kebersamaan yang walau singkat namun sangat berkesan, sukses selalu untuk kalian semua;
12. Serta kepada seluruh pihak yang tidak mungkin dapat disebutkan satu persatu yang turut membantu penulis hingga terselesaikannya tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dengan pahala yang setimpal.

“Dan tidak ada taufik bagi hamba melainkan dengan pertolongan Allah, hanya kepada Allah saya bertawakkal dan hanya kepada-Nya lah saya kembali”.

Dalam penyusunan tesis ini penulis sebagai manusia biasa merupakan tempat lupa dan salah oleh karena itu penulis selalu membuka diri dan mengharapkan saran dan masukan yang sifatnya membangun sehingga tesis ini akan lebih bermanfaat bagi kita semua.

Demikian ungkapan terimakasih penulis, semoga tesis yang sangat sederhana ini berguna bagi penulis secara pribadi dan kepada perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya. *Allahumma Amiin Yaa Rabb.*

Wassalamu’alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, Juni 2017
Penulis,

Aldi Sanjaya Putra, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Orisinalitas Penelitian	17
E. Kerangka Teori	18
F. Metode Penelitian	20
G. Sistematika Penulisan	26
BAB II. TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI, PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA, AKTA, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN NOTARIS	
A. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli.....	29

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pemberian Kuasa.....	64
C. Tinjauan Umum Akta.....	69
D. Tinjauan Umum Notaris dan PPAT dalam Perjanjian Jual Beli Tanah	75

**BAB III.KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM
PROSES BALIK NAMA HAK ATAS TANAH DAN
HAMBATAN-HAMBATAN YANG DITEMUI DALAM
PRAKTEKNYA**

A. Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah.....	85
B. Analisis Kasus	88
C. Hambatan-Hambatan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Pembuatan Surat Kuasa Menjual	111

BAB IV. PENUTUP

A. Kesimpulan	113
B. Saran.....	114

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum kehidupan masyarakat, baik dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial dan lain-lain. Kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta autentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan kepastian hukum dalam berbagai hubungan baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta autentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban seseorang, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.

Notaris adalah adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹ Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta,serta memberikan akses terhadap informasi dan peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak .Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya.

¹ Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Notaris dalam praktek kesehariannya disamping dapat dikatakan menjalankan profesi sekaligus juga memangku sebagai pejabat publik yang melaksanakan sebagian dari tugas pemerintah dalam bidang keperdataan. Agar seimbang setidak-tidaknya notaris harus memerankan empat fungsi,yakni:²

- 1) Notaris sebagai pejabat yang membuat akta-akta bagi pihak yang datang kepadanya baik itu berupa *partij acta* maupun *relass acta*;
- 2) Notaris sebagai hakim dalam hal menentukan pembagian warisan;
- 3) Notaris sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan-keterangan bagi pihak dalam hal pembuatan akta;
- 4) Notaris sebagai pengusaha dengan segala pelayanannya berusaha mempertahankan klien agar operasionalisasi kantornya tetap berjalan.

Notaris selaku pejabat umum menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris telah diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan 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 yaitu sepanjang pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam proses peralihannya salah satu pihak

²Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008. hlm. 16-17.

membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah tersebut.

Dalam proses pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat dibawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris. Namun dalam proses pembuatannya notaris membuat tanggung jawab moril untuk mengedukasi masyarakat yang datang kepadanya terkait dengan pembuatan akta kuasa menjual tersebut terlebih dahulu, disini salah satu peran notaris selaku sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik serta kewenangan lainnya.

Perlunya pengawasan terhadap Notaris yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena Notaris berada dalam kewenangannya, disamping hal tersebut juga ada organisasi profesi Notaris, yaitu Ikatan Notaris Indonesia (INI) yang berfungsi untuk menetapkan dan menegakkan Kode Etik Notaris. Kode etik jabatan Notaris, berlaku serta mengikat bagi Notaris di seluruh Indonesia. Kode etik ini dapat dijadikan sebagai tolok ukur serta bahan pertimbangan dalam langkah pengawasan dan pembinaan terhadap para Notaris untuk melaksanakan tugas jabatannya.

Hal yang terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta autentik ialah kekuatan pembuktian lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang dapat menghasilkan kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh Penggugat, tanpa mengurangi adanya kemungkinan bukti tentang kebalikannya. Jika mengacu pada Pasal 1870 KUHPerdara, suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang

mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta autentik merupakan bukti yang sempurna, maksudnya bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian.

Dalam proses pembuatan akta ada pelimpahan kuasa/pemberian perintah atau pemberian kuasa yang terselip di dalam guna untuk kepentingan para pihak, dengan berbagai alasan yang bertujuan untuk mewakili salah satu pihak yang tidak dapat menghadiri proses pembuatan akta tersebut.

Penggunaan surat kuasa atau pelimpahan kuasa dari satu orang ke orang yang lain telah menjadi hal yang biasa, pemaknaannya tidak lagi hanya dipergunakan oleh advokat/pengacara kepada kliennya, melainkan pada kehidupan sehari-hari penggunaan surat kuasa sering terjadi dengan proses yang sederhana dengan tujuan untuk mempermudah urusan maupun tugas. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.³ Pemberian kuasa menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai dimasyarakat, pembuatan akta kuasa menjual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek Notaris. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditanda tangani oleh debitor kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan pengakuan utang, tindakan hukum ini tidak dibenarkan oleh Herlien Budiono sebab bertentangan dengan asas yang bersifat “bertentangan dengan kepentingan umum

³Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016, hlm. 68.

(*van openbare orde*) karena penjual benda jaminan harus dilakukan dengan suka rela atau dimuka umum melalui lelang.⁴

Secara garis besar, prinsip surat kuasa tunduk pada hukum yang diatur dalam Bab XVI, Buku III KUHPerdara, sedang aturan khususnya jelas diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami pengertian kuasa secara umum, dapat dirujuk Pasal 1792 KUHPerdara, yang berbunyi: Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara menyatakan pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Namun demikian tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan Pasal 1793 a (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam dan hal itu dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh pemberi kuasa. Akan tetapi, cara diam-diam ini, tidak dapat diterapkan dalam pemberian kuasa khusus.⁵

Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh dari itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan adanya kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara).

⁴*Ibid*, hlm. 69

⁵*Op. Cit.*, M. Yahya Harahap, hlm. 2. Lihat juga, Putusan MA No. 331.K/Sip/1973, tanggal 4-12-1975 dalam "Rangkuman Yurisprudensi (RY) MA Indonesia, II, Hukum Perdata dan Acara Perda", Proyek Yurisprudensi MA 1997, hlm. 57.

Kuasa untuk menjual ini, dapat masuk sebagai klausul dalam PJB, namun juga dapat berdiri sendiri, atau berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: PJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Hukum perjanjian bersifat terbuka atau mempunyai asas yang dikenal dengan asas kebebasan berkontrak, artinya kebebasan yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi mengenai apa saja, selama tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Para pembuat perjanjian dapat membuat ketentuan ketentuan sendiri yang menyimpang dari Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian. Pasal dari hukum perjanjian bersifat pelengkap, yang berarti Pasal-Pasal tersebut dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. jika para pihak tidak mengatur sendiri sesuatu hal berarti hal tersebut akan tunduk pada undang-undang yang berlaku.⁶ Kontrak (perjanjian) lahir pada saat tercapainya kesepakatan mengenai hal yang pokok dalam kontrak tersebut, namun masih ada hal lain yang harus diperhatikan, yaitu syarat sahnya kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW (KUHPerdara) yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan meliputi Sepakat, Cakap, Suatu hal tertentu serta Suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang melahirkan atau menimbulkan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 juncto Pasal 1233 KUHPerdara biasanya dinamakan

⁶Subekti, *hukum perjanjian*, Jakarta: intermasa, 2002, hlm.13

“perjanjian *obligatoir*” (*obligative overeenkomst*). Dalam perjanjian ini para pihak atau salah satu pihak berkewajiban untuk memberikan prestasi tertentu, oleh karena itu penyerahan prestasinya sendiri bisa saja atau mungkin baru dilakukan kemudian. Sistem KUHPdata membedakan dua perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan “*obligatoir*” dan perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan “*Levering*” penyerahan atas objek yang diperjanjikan⁷

Hal ini tentunya telah dijelaskan sesuai dengan asas yang dianut dalam hukum perjanjian yaitu asas *obligatoir*, bahwa perjanjian telah lahir atau telah sah serta mengikat secara hukum setelah tercapainya kesepakatan antara para pihak yang melakukan perjanjian tersebut, sehingga perjanjian tersebut masuk dalam proses lahirnya atau menimbulkan hak dan kewajiban antara para pihak.⁸ Menurut sistem KUHPdata Indonesia perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban yaitu hak menuntut penyerahan dan kewajiban menyerahkan hak atas barang, seperti penyerahan dalam jual beli, tukar menukar dan pemberian hibah.⁹ Abdul Kadir Muhammad juga menyatakan bahwa alas hak adalah hubungan hukum yang menjadi alasan untuk melakukan penyerahan (*Levering*), seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah warisan.¹⁰

Jual beli hak atas tanah terdapat syarat materil dan syarat formil yang wajib terpenuhi. Syarat materil jual beli hak atas tanah yaitu: a) pembeli ialah orang yang berhak membeli tanah yang bersangkutan; b) penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan; c) tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan

118 ⁷Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid I*, hlm.

⁸*Ibid.*

⁹Abdul kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1982, hlm. 130.

¹⁰*Ibid*, hlm. 108.

dan tidak sedang dalam sengketa. Jika salah satu syarat materil tersebut tidak dipenuhi maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah sehingga batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.¹¹ Pernyataan materil telah terpenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya.

Transaksi terhadap prolehan hak milik atas tanah, yang mana telah diatur secara jelas di dalam aturan hukum maupun undang-undang, walaupun terkadang masih sering ditemukan permasalahan hukum dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Di Indonesia khususnya untuk memperoleh peralihan hak atas tanah bisa dilakukan dengan perjanjian *nominat* atau perjanjian bernama, yaitu berupa Perjanjian Jual Beli yang akan diikuti dengan proses penandatanganan Akta Jual Beli nantinya, dengan *syarat* jual beli tersebut harus lunas terlebih dahulu, ini dikarena Akta PPAT bersifat terang dan tunai (lunas atau sekaligus).

Sebuah perjanjian untuk proses pelepasan tanah harus dapat memenuhi kriteria terang dan tunai, sebagai mana telah di akomodir dalam ketentuan hukum adat tepatnya pada Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Dasar Agraria. Terang jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),¹² sedangkan yang dimaksud dengan Tunai pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan serentak/bersamaan.¹³ Dan *rill* berarti dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik hak atas tanah itu beralih kepada pembeli,

¹¹Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, hlm. 78

¹²Satrya Adhitama, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) versus Akta Jual Beli (AJB)*, <http://satryaadhitama.blogspot.co.id/2013/06/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>, diakses pada tanggal 16 september 2016.

¹³Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983 hlm. 211

sehingga menurut hukum pembeli telah menjadi pemilik yang baru.¹⁴ Terhadap kasus jual beli tanah yang belum memenuhi syarat dari terang dan tunai tersebut, maka dapat menggunakan instrument hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dapat dilakukan dihadapan Notaris terlebih dahulu. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan pejabat yang berwenang yaitu Notaris atas kesepakatan para pihak berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pihak yang membuatnya.¹⁵

Pada perjanjian pengikatan jual beli mengenai hak atas tanah, dimana calon penjual memberi kuasa kepada calon pembeli untuk apabila syarat yang diperlukan untuk melakukan jual beli telah dipenuhi, mewakili calon penjual melaksanakan jual belinya (membuat akta jual belinya)

Sehingga menurut Agus pandoman bahwa penerimaan kuasa tidak hanya mempunyai kekuasaan mewakili (*vetergenwoordigingsmacht*), tetapi juga mempunyai hak mewakili (*vertegenwoordigingsrecht*).¹⁶

Namun perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) juga dapat berpotensi konflik terhadap akta PPJB yang objek tentang peralihan hak atas tanah, misal para pihak tidak memberikan keterangan yang valid tentang keadaan objek perjanjian, apakah objek perjanjian tersebut dalam keadaan sengketa atau tidak. Atau disebabkan karena kekhilafan/kesalahan Notaris sendiri, seperti memihak

¹⁴Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 15

¹⁵*Op. Cit.* Satrya Adhitama, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) versus Akta Jual Beli (AJB)*, <http://satryaadhitama.blogspot.co.id/2013/06/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>.

¹⁶Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT.Raga Utama Kreasi, Jakarta, Hal. 40

salah satu pihak atau mungkin tidak mencantumkan batas waktu perjanjian sehingga menimbulkan permasalahan bagi para pihak yang membuat perjanjian.¹⁷

Sehingga pentingnya keberadaan asas publisitas dalam lalulintas hubungan hukum terhadap hak perorangan dan kebendaaan, menegaskan bahwa dalam hubungan hukum perikatan terdapat unsur obligasi yaitu adanya kewajiban dari suatu perikatan tertentu baik mengenai objek maupun subjeknya, setelah terjadi suatu perikatan, maka perikatan atau benda-benda sebagai objek perikatan, baik perikatan itu sendiri maupun bendanya tunduk pada asas publisitas.¹⁸

Perjanjian jual beli sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan berada. Sehingga jelas bahwa akta jual beli yang dibuat PPAT merupakan syarat formil sahnya jual beli hak atas tanah.

Namun dalam prakteknya, banyak berkembang dimasyarakat proses peralihan hak atas tanah dengan jual beli tersebut selalu mengalami penundaan dengan beberapa alasan yang disebabkan oleh kesulitan terhadap dalam proses Pembuatan, pembayaran/pelunasan dengan berbagai macam alasan, seperti proses balik nama di PPAT maupun kesulitan pembayaran pajak berupa PPH atau BPHTB karena tanah tersebut akan dijual oleh pembeli sehingga sifat tunai belum

¹⁷Ni Nyoman Jilianrati, syamsul bahri, farida patittinggi, “*pelaksanaan kewajiban Notaris terhadap kualitas produk akta dan akibat hukumnya*” <https://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/1409c9dfd66785626872d81e8a951fc6.pdf>. Diakses pada tanggal 16 september 2016, jam 11.56

¹⁸*Op.Cit.* Agus Pandoman, *hlm.* 37.

terpenuhi, namun ada instrument lain yang dapat dilakukan terlebih dahulu yaitu proses Pengikatan Jual beli atau perjanjian pendahuluan di Notaris, guna untuk mengikat dengan tujuan mengisyaratkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli antara kreditor dan debitor. Proses pengikatan jual beli terjadi bertujuan memberikan waktu kepada para pihak untuk penyelesaian pembayaran balik nama, penyelesaian berkas seperti pemecahan sertipikat ataupun mengenai pembayaran pajak. Di dalam pengikatan jual belipun secara langsung para pihak memiliki tanggung jawab berupa hak dan kewajiban untuk memenuhi prestasi.

Untuk melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dengan melakukan pengikatan jual beli lunas maka, secara umum akan terdapat surat kuasa menjual, kuasa menjual dengan alas hak pengikatan jual beli guna untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas namun belum melakukan balik nama uang dikarenakan ada syarat yang belum terpenuhi dalam proses administrasinya. Namun sebaliknya pada perjanjian jual beli belum lunas (PJB Belum Lunas) tidak perlu adanya surat kuasa menjual.

Setelah perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya akan di buatkan AJB (Akta Jual Beli) dengan ketentuan telah memenuhi syarat yang telah daitur dalam Undang-Undang. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.¹⁹

Dalam hal ini, para Notaris PPAT dan PPAT dilarang untuk melayani adanya kuasa-kuasa mutlak yang pada hakekatnya dikhususkan terhadap pemindahan hak atas tanah. Sebenarnya Instruksi MDN No.14 Tahun 1982 yang berisikan larangan itu ditujukan kepada para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu (Lurah) untuk tidak membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah yang terselubung, tetapi pada akhirnya pihak-pihak tertentu muncul atau mendatangi para Notaris/Camat PPAT.

Pada umumnya pemberian suatu kuasa dapat disamakan dengan pemberian penawaran yang mengikat. Apabila suatu penawaran telah diterima, maka terjadilah pengikatan antara pihak yang memberikan penawaran dengan pihak yang menerima penawaran walaupun kelak ternyata bahwa sebelum penawaran dilaksanakan pemberi mencabut penawarannya. Dalam hal demikian penawaran yang telah diterima harus tetap berlaku, walaupun ada perubahan dalam kehendak dari pihak yang memberikan penawaran. Setelah penawaran yang diberikan diterima, pihak yang memberikan penawaran secara kontraktuil terikat dan harus dianggap melepaskan kewenangannya untuk membatalkan kehendaknya semula.²⁰

¹⁹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2003, hlm. 333

²⁰Komar Andasasmita. *Notaris II Contoh Akta Autentik dan Penjelasannya*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat: 1990.

Dalam Pasal 1792 “KUHPerdara” menyebutkan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindah tangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara).²¹

Tujuan sebenarnya dari kuasa menjual yaitu Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris. Ada beberapa Notaris yang dalam membuat surat kuasa menjual terhadap akta pengikatan jual beli belum lunas yang sebenarnya tidak boleh dilakukan oleh Notaris. Dalam Pemberian Kuasa Menjual seperti yang disinggung diatas telah menjadikan Kuasa Menjual menjadidasar proses di buatnya AJB balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Sehingga pendaftaran peralihan hak hanya berdasarkan pada akta kuasa menjual tanpa diikuti dengan akta PPJ, yang seharusnya Kuasa Menjual tersebut dilengkapi dengan surat keterangan dari Notaris.

Secara normatif, permasalahan terhadap keberadaan kuasa menjual yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah tidak di jumpai

²¹Hukumonline, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*
<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual>
diakses Jam 20.58 jum at 16 sep 2016

pengaturannya dalam PP. No. 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga tidak heran jika penyelesaian dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yang berbeda-beda antar sesama PPAT terhadap pengetahuan yang dimiliki serta keberanian dalam melakukan penemuan hukum.

Perolehan hak/peralihan hak atas tanah maupun barang dalam masyarakat sering dilakukan dengan penerapan pemindahan hak atas kebendaan tersebut melalui cara jual beli. Pemindahan hak/peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak, antara lain: jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*.²²

Akta PPJB dan kuasa menjual berkedudukan atau berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan untuk menyiapkan atau terselenggaranya AJB balik nama. Kuasa Menjual bahkan sebagai perjanjian yang membatu atau memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, yaitu AJB balik nama itu sendiri. Sejalan dengan hal tersebut, Herlien Budiono mengatakan bahwa “perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.”²³

Salah satu kasus sengketa pemilikan tanah dan menjadi obyek penelitian ini adalah kasus di pengadilan perdata yang berkaitan dengan “Kekuatan Akta kuasa menjual untuk Proses balik nama” yang diperiksa dan diadili di Pengadilan Negeri Sleman antara Penggugat (Soehono) melawan beberapa Tergugat, seperti ditunjukkan dalam Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Smn).

²²Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1987, hlm. 37.

²³Herlien Budiono, artikel “pengikat jual beli dan kuasa mutlak” majalah *Renvoi*, edisi tahun I No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

Sengketa perdata di Pengadilan Negeri Sleman ini terjadi antara seorang pihak Penggugat dengan 2 (dua) pihak Tergugat. Pihak Penggugat berstatus perorangan, sedangkan para pihak Tergugat terdiri dari 2 (dua) orang. Kasus tersebut, menarik untuk diteliti lebih lanjut, ini dikarenakan Pihak Tergugat tidak mau menyerahkan Objek jual beli kepada Penggugat, dengan berdalih dalam Gugatan Rekonvensi bahwa proses peralihan tersebut menggunakan surat kuasa mutlak, adanya kejanggalan dalam proses peralihan yang harus dibuktikan secara jelas oleh Penggugat jika perosesnya menggunakan surat kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut. Sedangkan duduk perkara dalam kasus ini adalah Penggugat (Soehono) sebagai pemilik sah saat ini atas tanah berupa: (1) Tanah seluas 344m² berdasarkan Sertipikat Hak Milik no. 3561, tanah tersebut dibeli Penggugat (Soehono) dari Tergugat I (Diyan Anggraini).

Berdasarkan Akta Kuasa untuk menjual No. 88 tanggal 09 Agustus 2007, dari Notaris Imam Supingi, S.H., di Purwokerto. Penggugat (Soehono) selanjutnya melakukan perubahan nama pemilik dari Tergugat I (Diyan Anggraini) menjadi atas nama Penggugat (Soehono), melalui AJB (Akta jual beli), dibuat oleh PPAT Haji Suprpto, S.H., yang mana menindak lanjuti atas Akta kuasa menjual yang tidak melanggar hukum. Dengan perjanjian bahwa Tergugat masih dapat tinggal dirumah tersebut selama 1 (satu) Tahun sejak ditanda tangani perjanjian tersebut sembari untuk membereskan barang pindahan. Namun hingga batas waktu yang telah ditentukan Tergugat belum juga meninggalkan/mengosongkan Objek Perjanjian (Objek sengketa) tersebut. Namun perlu dipahami bahwa yang menjadi titik fokus dalam kasus ini, hanya pada

kuasa mutlak yang didalilkan oleh tergugat dalam rekonvensi bukan penguasaan tanpa haknya.

Menjadi fokus dalam kasus ini serta menjadi salah satu tujuan penulis juga ialah seberapa kuat akta kuasa menjual tersebut dalam pembuktiannya dan apakah akta tersebut dapat dibatalkan apabila ditemukan cacat prosedural yang dilakukan oleh Notaris. Penulis tergerak untuk mengadakan penelitian mengenai kekuatan dari akta kuasa menjual dalam hal balik nama atas kepemilikan hak atas tanah dengan mengangkat judul **KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA HAK ATAS TANAH (ANALISIS PUTUSAN NOMOR: 211/Pdt.G/2014/ PN.SLMN Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK)**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan dan agar lebih terfokus dalam membahas tulisan ini, sehingga mampu menguraikan pembahasan dengan tepat, maka penulis menyusun beberapa permasalahan.

Adapun pokok permasalahan dalam tulisan ini adalah sebagai berikut:
Bagaimana Kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah? Apa yang menjadi hambatan dalam pelaksanaan pembuatan Akta Kuasa Menjual?

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan Obyektif

Adapun tujuan penelitian ini adalah : Untuk mengetahui dan memahami Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah

2. Tujuan Subyektif

Penelitian ini dimaksud untuk penulisan tesis penulis guna memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Program Magister Kenotariatan.

D. Orisinalitas Penelitian

Setelah penulis mencari berdasarkan pemeriksaan pada perpustakaan kampus belum ada tesis yang membahas mengenai. Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah. Belum ada penelitian yang menulis atau membahas terkait permasalahan yang penulis angkat.

Namun ada penelitian yang menyangkut masalah aspek hukum perikatan jual beli dan kuasa menjual yang dilakukan oleh:

- a. Nelly Sriwahyuni Siregar, Mahasiswa Program Sarjana, Studi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara Medan tahun 2008, dengan judul Tinjauan Yuridis Kedudukan Surat Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Oleh Notaris / PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).
- b. Ihdina yulia Wardhani, Mahasiswi Program Sarjana, Studi Magister Kenotariatan, Universitas Gajah Mada Yogyakarta, tahun 2013, dengan judul Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Yang Belum Didaftarkan Berdasarkan Kesepakatan Penjual Dan Pembeli Menurut Hukum Positif Indonesia.
- c. Prayoto, Mahasiswa Program Sarjana, Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, tahun 2009 dengan judul Aspek Hukum

Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.

Dengan demikian dapat dipertanggungjawabkan terkait dengan keaslian dari tesis ini adapun yang menulis tentang Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah Analisis (Putusan Nomor: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK) namun dapat dipastikan permasalahan yang di tulis berbeda.

E. Kerangka Teori

Jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT), namun perlunya pengikatan Jual-Beli diawal yang merupakan suatu bentuk perjanjian yang mengisyaratkan telah lahirnya kesepakatan antara pihak yang telah berkembang dalam *meanset* masyarakat untuk melakukan proses jual beli, namun tidak jarang sering dicampur adukan dengan utang piutang berdasarkan surat kuasa menjual khususnya dalam proses balik nama. Perlu dipahami bahwa Fungsi dari Surat kuasa ialah kesepakatan yang lahir atas keinginan para pihak yang saling mengikatkan diri berdasarkan prinsip Pasal 1320 KUHPerdara sehingga bertujuan untuk mempermudah serta memperlancar proses peralihan hak atas tanah. Dikaitkan dengan permasalahan akta kuasa menjual bahwa akta kuasa menjual sebenarnya tidak masalah dalam penerapannya namun akan menjadi masalah jika itu menyimpang dan menyalahi aturan yang telah ditetapkan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Lastgeving mewajibkan seseorang untuk bertindak dan bukan sekedar hanya kewenangan mewakili saja. Pemberian kuasa hanya memberikan wewenang mewakili tetapi tidak wajib untuk menggunakan kewenangan mewakili itu. Jikalau ada kewajiban untuk menggunakan wewenangnya, maka disitu ada *lastgeving*.²⁴

Lastgeving merupakan suatu perjanjian yang didasarkan pada suatu perintah. Dengan menerima *lastgeving*, berarti *lasthebber* wajib untuk melaksanakan perintah itu. *Lasthabber* memiliki beban (*last*) untuk melaksanakannya. Berdasarkan beban inilah, maka perjanjiannya disebut dengan perjanjian pemberian beban perintah atau *Lastgeving*. *Lastgeving* tidak terikat pada suatu bentuk. Ia bisa dibedakan secara lisan maupun tulisan. Dalam hal *Lastgeving* berisi kuasa, maka keketentuan bentuk pada kuasa juga berlaku pada *Lastgeving*. *Lastgeving* dapat berkaitan dengan barang-barang yang dimiliki oleh *Lastgever* dapat memberikan perintah kepada *Lasthebber* untuk menjual, menyewakan atau mengelola barang-barang milik *Lastgever*. Bahkan *Lastgever* juga dapat memperjanjikan dirinya kepada *Lasthebber* untuk tidak melakukan tindakan hukum yang telah diperintahkan kepada *Lasthebber*.²⁵

Peraturan NBW tentang *Lastgeving* yang mulai berlaku 1 Januari 1992 ternyata mengambil pendirian yang menyimpang dari Hoge Raad, menurut Pasal 7:423 NBW, apabila telah dijanjikan bahwa *Lasthebber* memiliki hak untuk bertindak atas namanya sendiri dan dengan mengecualikan hak *Lastgever* untuk melakukan tindakan yang sama selama masa berlakunya masa perjanjian, maka

²⁴Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa*, Jakarta: PT.Tatanusa, 2005, hlm.116

²⁵*Ibid*, hlm.117

Lastgever kehilangan kewenangan bertindak sendiri selama masa berlaku perjanjian itu sepanjang pihak ketiga mengetahui atau patut mengetahui adanya janji tersebut.²⁶

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk menyelesaikan suatu masalah yang ada, guna untuk menentukan, menemukan, mengembangkan dan menguji serta mengkaji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta, menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan tesis, ini menggunakan:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan metode pendekatan yang bersifat yuridis normatif. Menurut Soerjono Soekanto, pada penelitian hukum, maka yang diteliti pada awal adalah data Sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer dilapangan, atau terhadap masyarakat.²⁷ Sehingga dalam melakukan penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan Yuridis normatif, yaitu penelitian kepustakaan (*library research*), untuk mengadakan spesifikasi, menganalisa data yang di peroleh, maka penulis menggunakan metode pendekatan secara normatif, yaitu dengan mengadakan penelitian lapangan (*filed research*),

²⁶*Ibid*, hlm.118-119

²⁷Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: penerbit Universitas Indonesia, 1986, hlm. 52

sehingga data-data dikumpulkan untuk dianalisa. Adapun sumber hukum primer berupa peraturan Perundang-undangan yang berhubungan langsung dengan Jual-beli pada umumnya dan jual beli tanah dan bangunan pada khususnya yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta referensi buku yang berhubungan dengan Perjanjian. perjanjian jual beli maupun jual beli.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan deskriptif analisis yaitu menggambarkan pertauran Perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalah yang timbul. Pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari konsistensi dan kesesuaian antar peraturan perundang-undangan. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan suatu isu yang dihadapi.²⁸

3. Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan dua metode: pertama, menggunakan *library research* yang mana metode penelitian ini nantinya menggunakan teori-teori yang diambil dari buku literatur yang mendukung dan relevan dengan judul skripsi ini. Kedua, peneliti menggunakan penelitian lapangan (*field research*) yang sesuai dengan obyek yang peneliti pilih.²⁹

a. Penelitian Kepustakaan (*Library research*)

²⁸Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum, cet. Ke-2*, Jakarta: Kencana, 2005, hlm. 93

²⁹Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2004 hal. 24

Pada hakekatnya data yang diperoleh dengan penelitian perpustakaan dapat dijadikan landasan dasar dan alat utama bagi pelaksanaan penelitian lapangan. ³⁰Penelitian kepustakaan bertujuan untuk mengkaji, meneliti, dan menelusuri data-data yaitu berupa :

- 1) Bahan hukum primer yang bersumber dan diperoleh langsung dalam penelitian ini dimulai dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata/BW, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta referensi buku yang berhubungan dengan perjanjian jual beli maupun jual beli.
- 2) Bahan hukum skunder berupa literatur, karya ilmiah, hasil penelitian, lokakarya yang berkaitan dengan materi penelitian.
- 3) Mempelajari lebih mendalam terkait dengan asas-asas yang bersinggungan langsung dengan judul penulis, seperti Asas Publisitas, *Levering* dan *Obligatoir*.

b. Penelitian Lapangan (*Field research*)

Dilakukan guna untuk mendapatkan data primer sebagai pendukung analisis hasil penelitian bagi penulis. Penelitian lapangan dilakukan dengan wawancara terarah, pada lembaga-lembaga tertentu terkait dengan permasalahan dalam tesis penulis. Penelitian lapangan ini pada hakekatnya merupakan metode untuk menemukan secara spesifik dan realis tentang kehidupan masyarakat.

³⁰*Ibid.* 28

Penelitian lapangan (field research) Ini bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah praktis dalam masyarakat.³¹

4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, dikarenakan melalui pengumpulan data akan memperoleh data yang diperlukan oleh penulis yang selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

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

a. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang di perlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah (analisis kasus).

Adapun sistem wawancara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu penulis mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³²

³¹*Ibid.* hlm.28

³²Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 198, hlm 26.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata / BW;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Perundang-undangan yang terkait;
- 2) Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
 - a) Kepustakaan yang berkaitan dengan Perjanjian, Jual-beli, perjanjian Jual-beli dan Pemberian kuasa;
 - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum Agraria/PPAT;
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

5. Pendekatan Yang Digunakan

Ada beberapa pendekatan yang digunakan dalam penelitian hukum ini, yaitu sebagai berikut :³³

³³Johani Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet.III, Malang: Bayumedia Publishing, 2007, hlm.300-322

a. Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*),

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

b. Pendekatan kasus (*case approach*).

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

c. Pendekatan historis (*historical approach*),

Pendekatan sejarah ini memungkinkan peneliti agar lebih memahami hukum secara lebih mendalam tentang suatu system atau lembaga atau suatu pengaturan hukum tertentu sehingga dapat meminimalisir kekeliruan, baik dalam pemahaman maupun dalam penerapan suatu lembaga atau ketentuan hukum tertentu.

d. Pendekatan Analitis (*analytical approach*),

Pendekatan ini mengenai analisis terhadap bahan hukum yang mana mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam putusan-putusan hukum.

Pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini untuk melihat permasalahan diatas, penulis mengkaji baik berdasarkan hukum tertulis maupun

hukum tidak tertulis serta dengan cara melihat langsung pelaksanaan Pembuatan Akta Kuasa Menjual dalam proses Balik Nama Hak Atas Tanah.

6. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan di pelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri dan orang lain. Data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, dipilih dan disusun secara sistematis, dan dilakukan analisa kualitatif secara normatif. Artinya data yang sudah dikumpulkan dipisahkan menurut kategori masing-masing, kemudian ditafsirkan dalam usaha menjawab masalah penelitian. Analisis data dilakukan oleh penulis dengan cara menganalisa data dari studi kepustakaan dan Perundang-Undang secara kualitatif dengan demikian dapat diperoleh deskripsi tentang pelaksanaan jual beli yang berlandaskan kekuatan akta kuasa menjual dalam proses balik nama hak atas tanah yang sesuai dengan aturan dan Perundang-Undangan yang berlaku.³⁴

G. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan adalah suatu penulisan yang saling berhubungan dengan yang lain. Maka dalam hal penulisan ini penulis membagi kedalam tiga bab dan sub bagian, yaitu sebagai berikut:

³⁴Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D) Bandung: Alfabeta, 2009 hlm. 335-336

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi penjelasan mengenai latarbelakang permasalahan, rumusan permasalahan, tujuan penelitian dan tujuan pustakan, yang merupakan bekal awal penulis dalam menyusun tesis ini. Dalam bab ini juga diuraikan mengenai metode penelitian dan sistematika penulisan tesis.

BAB II : Tinjauan Umum Tentang Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh PPAT

BAB III : Analisis Terhadap Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh PPAT (studi kasus pada putusan Putusan Pengadilan). Pada BAB ini diuraikan hasil penelitian dan pembahasan mengenai Tinjauan Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh PPAT. Adapun uraian tersebut adalah: Deskripsi mengenai pelaksanaan terhadap Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah yang dilakukan oleh PPAT terhadap putusan Analisis (Putusan Nomor: 211 / Pdt.G / 2014/ PN.SLMN Jo.No.9/PDT/2016/PT.YYK).

BAB IV : PENUTUP yang berisi kesimpulan dan saran

Pada bab ini merupakan bagian terakhir dan penulis akan memberikan hasil penulisan dan simpulan serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diangkat oleh penulis yang merupakan jawaban dari permasalahan penelitian ini.

Pada bab ini diuraikan mengenai kesimpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan dalam penelitian ini, juga disampaikan saran yang berkaitan dengan Pelaksanaan.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI, PERJANJIAN PEMBERIAN KUASA, AKTA, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN NOTARIS

A. Tinjauan Umum Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian

1. Pengertian dan Unsur-unsur Perjanjian dalam Jual Beli

Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian hendaknya dibedakan dengan janji. Walaupun janji itu didasarkan dengan kata sepakat, tetapi kata sepakat itu tidak untuk menimbulkan akibat hukum, yang berate apabila janji itu dilanggar, tidak ada akibat hukum atau tidak ada sanksi.¹ Judul Bab II buku III KUHPerdara, yakni “*Van verbintenissen die uit contract of overeenkomst* (perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).

Pasal 1313 KUHPerdara menentukan *eene overeenkomst is eene hanadeling waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden* (suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya). Definisi tersebut dianggap tidak lengkap dan terlalu luas serta hanya mengacu pada satu pihak satu. Meningat kelemahan tersebut J. Satrio dalam Ridwan Khairandy mengusul agar rumusan tersebut diubah menjadi; “perjanjian adalah suatu

¹Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)* Yogyakarta, FH.UII Press, 2014, hal. 58

perbuatan yang terjadi antara satu atau dua orang atau lebih mengikat dirinya terhadap orang lain tahu dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri.”²

Perjanjian menurut rumusan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, didefinisikan sebagai:“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”³ Menurut Subekti “perjanjian adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau lebih, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak lain, dan pihak yang lain tersebut berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu“⁴

Sedangkan pengertian perjanjian menurut para ahli adalah sebagai berikut:

- 1) Menurut pendapat Sri Soedewi Masjehoen Sofwan menyebutkan bahwa perjanjian itu adalah “suatu perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih”.
- 2) Menurut R wirjono Prodjodikoro menyebutkan sebagai berikut “suatu perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak ,dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu”.

Surah Al Maa-idah ayat 1 (Q.S 5:1) mewajibkan orang-orang beriman untuk mematuhi perjanjian yang mereka buat. Kewajiban disini dalam bahasa arab digunakan kata *uqud*, plural dari kata *aqd* yang menjelaskan kewajiban yang dibebankan Allah.⁵ Setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum atau dapat dituntut apabila tidak dipenuhinya prestasi. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan

²*Ibid.*, hal. 59

³Subekti dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita. 2003, hal. 338

⁴Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa,1984..hal. 1

⁵ Ridwan Khairandy , *Kebebasan Berkontrak...*, *Op.cit.*. hal. 13

dan kewajiban adalah suatu beban.⁶Dalam Pembentukan kontrak atau perjanjian, perjanjian dapat dibedakan menjadi Perjanjian Konsensual (*consensual contract*) dan kontrak ril (*real contract*). Perjanjian konsensual pada kontrak semata-mata dibentuk berdasarkan consensus (kata sepakat) para pihak.⁷

Artikel 6.213.1. NBW mendefinisikan perjanjian sebagai *een overeenkomst in de zin van deze title is een meerszijdige rechtshandeling, waarbij een of meer partijen jegens een meer andere een verbintenissen aangaan* (perjanjian adalah suatu perbuatan hukum yang terjadi antara satu orang lain atau lebih dimana keduanya saling mengikatkan dirinya)⁸

Menurut Sudikno Mertokusumo, ajaran yang memandang bahwa kontrak atau perjanjian sebagai perbuatan hukum yang berisi dua (*een tweenszijdige overeenkomst*) yang didasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum adalah pandangan teori klasik. Menurut teori klasik, yang dimaksud dengan satu perbuatan hukum yang meliputi penawaran (*offer aanbod*) dari pihak yang satu dan penerimaan (*acceptance* atau *aanvaarding*) dari pihak lain.⁹

Menurut Walter Woon, Di Dalam *common law* ada perbedaan antara *contract* dan *agreement*. Semua kontrak adalah *agreement*, tetapi tidak semua *agreement* adalah kontrak.¹⁰

Dalam makna yang lebih khusus Menurut Abdurrahman Raden Aji Haqqi, *Aqd* adalah komitmen yang menghubungkan penawaran dan penerimaan. *Aqd* pada dasarnya sebuah janji atau seperangkat janji yang dapat dipertahankan

⁶Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bandung, 1992, hal. 53

⁷Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH.UII Press, 2016, hal. 21

⁸Ridwan Khairandy, *Kebebasan Berkontrak...*, *Op.cit.*, hal. 59

⁹*Ibid.*, hal. 61

¹⁰*Ibid.*

dimuka pengadilan. Ini berarti bahwa janji adalah kontrak. Ini juga bermakna bahwa kontrak tidak mencakup ikatan kewajiban social (*Social Obligation*) seperti seseorang yang berjanji untuk datang berkunjung kerumah orang lain. Kontrak dalam terminology syariah bermakna sebagai kewajiban huku sebagai salah satu pihak kepada pihak lainnya yang membuat kontrak.¹¹

Penarikan Unsur-unsur kontrak disesuaikan dengan makna kontrak yang berkembang di Indonesi adana dalam system *Civil Law* pada umumnya, sistem *Cammon Law*, dan sistem hukum islam.

Dari makna kontrak yang berkembang di Indonesia dan belanda dapat ditarik kesimpulan bahwa ada beberapa unsur yang terdapat dalam kontrak yaitu:¹²

- a. Ada para pihak;
- b. Ada kesepakatan yang membentuk kontrak;
- c. Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum; dan
- d. Ada objek tertentu.

Dikaitkan dengan sistem hukum kontrak yang berlaku dindonesia, unsur-unsur perjanjian tersebut dapat diklasifikasikan dalam tiga klasifikasi, yaitu *unsur essentialia*, *unsur naturalia*, dan *unsur accidentalia*. Menurut J. Satrio dalam Ridwan Khairandy, unsur unsur itu hanya lebih kepada diklasifikasikan kepada dua klasifikasi saja, yaitu unsur *essentialia* dan bukan *essentialia*,¹³ Unsu-unsur tersebut sebagai berikut:

Menurut Mariam Darus Badruzaman, Unsur *essentialia* adalah unsur yang harus ada di dalam suatu perjanjian. unsur ini merupakan sifat yang harus ada dalam perjanjian. Sifat ini yang menentukan atau mengakibatkan suatu perjanjian

¹¹*Ibid.*

¹²Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia, Op.Cit.*, hal.66

¹³*Ibid.*, hal. 66

tercipta (*construktieve oordeel*). Tanpa adanya unsur ini, maka tidak ada perjanjian. Misalnya Di Dalam perjanjian jual beli, unsur adanya barang dan harga barang adalah yang mutlak yang ada di dalam perjanjian jual beli. Unsur mutlak yang harus ada Di Dalam perjanjian sewa-menyewa adalah kenikmatan suatu barang dan harga sewa.¹⁴

Unsur *naturalia* adalah unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tapi dapat dikesampingkan oleh para pihak. Bagian ini merupakan sifat alami (*natuur*) perjanjian secara diam-diam melekat pada perjanjian, seperti penjual wajib menjamin bahwa barang tidak ada yang cacat (*vrijhwareing*). Contoh lainnya, berdasarkan ketentuan Pasal 1476 KUHPerdara, penjual wajib menanggung biaya penyerahan. Ketentuan ini berdasar kesepakatan dapat dikesampingkan para pihak.

Unsur *Acidentalialia* adalah unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak misalnya, Di Dalam suatu perjanjian jual beli tanah, ditentukan bahwa jual beli ini tidak meliputi pohon atau tanaman yang berada di atasnya.

Di Dalam system *cammon law*, kontrak dimaknai sebagai persetujuan (*agreement*) antara pihak satu yang membuat penawaran (*offer*) dan pihak lainnya yang melakukan penerimaan atas penawaran tersebut (*acceptance*). Tanpa adanya kesepakatan bersama (*mutual assent*), maka tidak ada kontrak. Konsep ini sebenarnya sama dengan konsep kesepakatan berdasarkan perjanjian hukum Indonesia dan Belanda. Dengan konsep tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur utama dalam kesepakatan adalah penawaran dan Penerimaan. Orang

¹⁴*Ibid.*, hal 67

membuat penawaran disebut *offeror*, dan yang menerima tawaran tersebut *offeree*.¹⁵The Oxford University Dictionary mendefinisikan penawaran (*offer*) sebagai pernyataan kehendak untuk memberikan sesuatu atau sesuatu atau melakukan sesuatu atau membayar sesuatu.¹⁶

Unsur terakhir menurut Lim Kit¹⁷ yaitu penerimaan (*acceptance*). Tanpa adanya penerimaan, tidak ada kontrak. Penerimaan dapat didefinisikan sebagai kesepakatan akhir dari *offeree* terhadap persyaratan penawaran. Menurut Abdurrahman Raden Aji Haqqi, Di Dalam hukum islam, unsur-unsur kontrak disebut *arkan* (tunggal atau singgular: *ruk*).¹⁸

Rukun yang pertama adalah adanya para pihak yang membuat akad. Akad adalah suatu perjanjian, suatu perjanjian memerlukan adanya pihak-pihak yang melakukan transaksi. Para pihak inilah yang kesepakatan (*muwafaqah* atau *rida*). Di Dalam kesepakatan terdapat unsur *ijab* (penawaran) dan *Qabul* (penerimaan).¹⁹

Rukun kedua adalah adanya pernyataan kehendak dari pihak. Pernyataan kehendak terdiri dari *ijab* dan *qabul*. Makna *ijab* dalam bahasa arab serupa atau dengan makna *offer* dalam system *cammon law*. Demikian demikian juga dengan *qabul*, *qabul* memiliki makna yang serupa atau sama dengan *Acceptance*. *Ijab* dan *qabul* inilah yang akan mempresentasikan perizinan (*rida* atau persetujuan). *Ijab* adalah indikasi atau ekspresi dari keinginan untuk terikat terhadap beberapa kewajiban terhadap pihak lainnya dalam akad, yakni pihak yang merima

¹⁵*Ibid.*, hal. 67

¹⁶*Ibid.*,

¹⁷*Ibid.*, hal. 69

¹⁸*Ibid*

¹⁹*Ibid.*,

penawaran. Adapun *qabul* secara umum adalah sesuatu perbuatan atau tindakan yang menyetujui suatu usul, syarat dalam penawaran yang diajukan kepada dia.²⁰

Rukun yang ketiga adalah objek *akad*. Dalam hukum perjanjian islam, objek akad dimaksudkan dalam objek suatu hal yang karena akad dibuat dan berlaku akibat hukum akad. Objek akad dapat berupa benda, manfaat benda, jasa atau pekerjaan, atau sesuatu yang lain tidak bertentangan dengan syariah. Makna tidak sama dengan objek perjanjian atau kontrak dalam hukum Indonesia. Objek kontrak dalam hukum Indonesia adalah prestasi.²¹

Rukun yang keempat adalah tujuan akad. Hukum pokok akad adalah akibat hukum yang pokok dari akad, yaitu akibat hukum pokok yang menjadi maksud dan tujuan yang hendak direalisasikan oleh para pihak melalui akad. Jadi, sesungguhnya tujuan akad adalah mewujudkan akibat hukum yang pokok dari akad. Misalnya tujuan pokok jual beli adalah memindahkan hak milik atas suatu barang.²²

2. Pengertian Perjanjian Jual Beli Pada Umumnya

Kedudukan hukum perjanjian jual beli dalam KUHPerdota telah diatur dalam buku III tentang Perikatan. Buku III tersebut mengatur tentang perjanjian baik secara umum maupun secara khusus. Menurut Abdulkadir Muhammad, bahwa perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.²³

²⁰*Ibid.*,

²¹*Ibid*

²²*Ibid.*, hal.70

²³Abdulkadir Muhammad,*Hukum Perjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010, hal. 243

Sehingga dapat diartikan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”, demikianlah rumusan Pasal 1457 KUHPerdara.²⁴ Berdasarkan pada rumusan yang diberikan, dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Jual beli tersebut juga ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan: “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini telah mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.” Sehingga perjanjian dianggap sah ketika sudah terjadi kata sepakat, walaupun belum terjadi peralihan uang dan barang. Hal tersebut mengartikan bahwa jual beli memiliki sifat konsensualisme.²⁵

Jadi dengan lahirnya kata “sepakat” maka lahirlah perjanjian itu dan sekalian pada saat itu menyebabkan timbulnya hak dan kewajiban, oleh karena itu maka perjanjian jual beli juga disebut sebagai perjanjian konsensual dan sering juga disebut “perjanjian *obligatur*”. Kadang-kadang para pihak yang mengadakan perjanjian, setelah lahirnya hak dan kewajiban menganggap dirinya sudah mempunyai status yang lain, artinya sudah menganggap dirinya pemilik atas

²⁴Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hal.7

²⁵CST. Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata (Termasuk Asas-asas Hukum Perdata)*, cet. ke-III, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2000, hal. 237.

barang yang diperjanjikan itu, sebenarnya belum, pembeli baru memiliki hak atas barang semenjak diadakan penyerahan atau sudah diadakan penyerahan.²⁶

Menurut A. Qirom Syamsuddin Meliala dalam Code Civil Perancis dalam perjanjian jual beli barang tertentu, hak milik berpindah pada saat sudah tertutupnya perjanjian jual beli, sedangkan menurut system kitab undang-undang Hukum Perdata dalam segala macam jual beli, hak milik itu baru berpindah kalau barangnya sudah diserahkan kepada pihak pembeli.²⁷

Sehingga dari istilah tersebut diatas terlihat jelas bahwa adanya hubungan timbal balik diantara para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda. Di zaman Kolonial, *Nederland Wetboek* tersebut sesuai dengan asas *konordansi* diberlakukan juga di Hindia Belanda (*Nederland Indie*) dalam *Burgelijk Wetboek voor Indonesie* (S.1847 No, 23).

Di dalam hukum perjanjian islam, jual beli dikenal dengan istilah *bay'* (plural: *al buyu*). Secara literal dalam bahasa Arab *bay'* memiliki dua arti yang berlawanan (*'addat*). *Bay* setelah literal juga dapat berarti sebagai transaksi menjual dan membeli. Adapun perjanjian jual beli dikenal dengan istilah *al bay' al nun 'aqid*.²⁸

Nederland Burgelijk Wetboek (selanjutnya disebut NBW) dewasa ini tidak lagi menggunakan istilah *koop en verkoop* tetapi hanya *koop* saja.

Pembeli mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang yang disetujui bersama, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang

²⁶A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok hukum perjanjian beserta perkembangannya*, liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 39-40

²⁷*Op.cit.*, A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok hukum perjanjian beserta perkembangannya*, liberty, Yogyakarta, 1985, hal. 51

²⁸*Ibid.*

yang disetujui bersama (*koop en verkoop is eene overeenkomst waarbij de eene zich verbindt om eene zaak te leveren e andere om daar voor den bedogen prijs te betalen*).

Art 7.1.1. NBW *koop is overeenkomst waarbij de eene zich verbindt een zaak de geven en ander om daarvoor in prijs in geld betalen*. Artikel ini menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dimana penjual mengikatkan diri untuk memberikan suatu benda, dan pihak yang lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati bersama dalam bentuk uang.²⁹

Menurut Wirjono Prodjodikoro Hukum bw mengatakan dalam pasal 1457 dan Pasal 1458, bahwa jual beli adalah persetujuan, dimana suatu pihak mengikat diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib untuk membayar harga (*prijs*) yang dimufakati antara mereka berdua. Dan selanjutnya Pasal 1475 BW mengatakan, bahwa penyerahan (*levering*) ini adalah penyerahan (*overdracht*) barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pemegang pihak pembeli.³⁰

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak menjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.³¹

²⁹*Ibid.*, hal. 3

³⁰i Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu*, Sumur Bandung, 1981,hal.17

³¹Djohari santoso, SH,..*Hukum Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan & perpustakaan Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1983, Hal. 115

Berdasarkan Pasal 433 ayat (1) dan (2) *Bürgerlichen Gesetzbuches* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Jerman, selanjutnya disebut BGB) dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli. Penjual berkewajiban menyerahkan suatu barang beserta hak miliknya kepada pembeli serta menjamin barang itu bebas dari cacat fisik dan hukum. Kemudian pembeli wajib membayar harga penjualan yang disepakati.³²

Pasal 1582 Code Civil Perancis (selanjut disebut CC) mendefinisikan jual sebagai suatu perjanjian dimana seseorang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lainnya mengikatkan dirinya untuk membayar (*Le vente est une convention par laquelle l'un s'oblige a Livrer une chose et l'autre a la payer*).³³

Menurut J.B Moyle dalam Ridwan Khairandy Di Dalam hukum Romawi, jual beli (*Emptio Vendito*) dimaknai sebagai perjanjian dua pihak, pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan dan pihak yang lain berjanji untuk membayarkan harga yang ditentukan atas barang yang diserahkan tersebut.³⁴

Menurut Hartono Soerjopratiknjo, Di dalam hukum Perancis, selain dikenal jual beli (*vente*) Pasal 1589 CC juga mengenal *La promesse de vente*. Ini adalah suatu perjanjian untuk mengadakan perjanjian jual beli. Hanya saja masih diperlukan perbuatan hukum berikutnya, yakni penyerahan. Bahkan, jika sudah ada kesepakatan tentang harga dan barang, para pihak tidak perlu membrikan nama lain dalam perjanjian mereka.³⁵

³²Pasal 433 ayat (1) dan (2) KUHPer Jerman

³³Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli ...*, *Op.cit.*, hal. 3

³⁴*Ibid.*,

³⁵*Ibid.*

Di dalam system *Common Law*, khususnya di Inggris, jual beli diatur dalam *sale of goods Act 1979* (SGC 1979). Art 2 paragraf 1 *The SGA 1979* mendefinisikan *sale of goods* sebagai kontrak yang dibuat oleh penjual dan pembeli, pembeli setuju untuk mengalihkan hak milik atas suatu barang (*property*) kepada pembeli, dan pembeli sepakat untuk membayar dalam bentuk uang atas harga yang telah disepakati.³⁶

Menurut David Kelly, Bahwa *property* disini berarti sebagai kepemilikan (*ownership*). Sehingga objek dari perjanjian jual beli ini adalah pengalihan (*transfer*) kepemilikan barang dari penjual ke pada pembeli. Pengalihan kepemilikan ini yang mnejadi *Consideration* atas pembayaran sejumlah uang oleh pembeli.³⁷

Sedangkan jual beli dalam hukum kontrak islam dikenal dengan istilah *al bay*. *Al bay'* berasal dari kata *Al buyu'* (jamak, Plural) yang cera literal berarti tukar menukar (*mubahadah*) dan kemudian dimaknai sebagai jual beli. *Al bay'* dimaknai sebagai mengambil sesuatu dan memberikan sesuatu. Seseorang mengambil sesuatu dari penjual yang telah mengulurkan tangannya baik dengan tujuan untuk akad (perjanjian) atau menyerahkan sesuatu yang telah disepakati harganya.³⁸

Bay' oleh Ibn Arfa, didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang Di Dalamnya terdapat kewajiban pihak-pihak untuk saling menyerahkan kekayaan atau barang.³⁹ Jual beli atau *bay'* dalam makna generic adalah penyerahan objek

³⁶*Ibid.*, hal. 5

³⁷*Ibid.*

³⁸*Ibid.*, hal. 5-6

³⁹*Ibid.*, hal. 7

tertentu yang memiliki nilai hukum dalam arti pertukaran sesuatu yang ekuivalen, atau menurut Mahzab Sya'fi, penyerahan benda tertentu untuk selama-lamanya yang dipertukarkan dengan harga tertentu. Akibat hukum dari perjanjian jual beli adalah adanya penyerahan hak milik hak milik atas barang yang di jual dari penjual kepada pembeli. Pertukaran yang ekuivalen adalah antara benda dan harga dalam bentuk uang.⁴⁰

Pasal 584 BW menyebutkan beberapa cara memindahkan hak milik, diantaranya juga menyebutkan penyerahan barang sebagai akibat dari suatu persetujuan atau perbuatan hukum yang bermaksud memindahkan hak milik atas suatu barang dari tangan seseorang ketangan seseorang lain. Berhubungan dengan Pasal ini, maka penetapan pengertian jual beli dalam Pasal 1457 BW, yang menyebutkan sebagai unsur dari jual beli hanya kewajiban penjual untuk menyerahkan barang, adalah berarti, bahwa dengan adanya persetujuan jual beli ini, barang yang bersangkutan belum pindah hak miliknya kepada si pembeli.⁴¹

Dari definisi jual beli diatas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli, adalah sebagai berikut:⁴²

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

Di Dalam hukum perjanjian Islam, berkaitan jual beli ini dikenal dengan rukun perjanjian jual beli, yaitu:⁴³

⁴⁰*Ibid.*, hal. 6

⁴¹ Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu...*, *Op.cit.*, hal.

⁴²Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal.7

⁴³*Ibid.*, Hal 7

- a. Pernyataan kehendak (*sighah*) mencakup adanya penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*);
- b. Para pihak (*al-'aqidan*) yakni penjual dan pembeli;
- c. Pokok perjanjian (*mahall al'aqd*), yakni barang dan harga yang disebutkan dalam perjanjian beli tersebut.

Disini dalam konseptual, tidak ada perbedaan yang substansial antara jual beli menurut islam dan jual beli menurut KUHPerdota. Secara historis dan logis Jual Beli bersumber dari perjanjian tukar menukar, dan jual beli adalah *species* dari *genus* perjanjian tukar menukar. Di Dalam jual beli pada hakekatnya terjadi tukar menukar kekayaan, yaitu barang dengan alat pembayaran yang sah. Zaman dahulu itu alat pembayaran yang sah itu adalah emas dan perak.⁴⁴

Dengan terjadinya kata sepakat, maka perjanjian jual beli telah terjadi, tetapi tidak hak milik atas barang yang dijual telah beralih kepada pembeli. Perjanjian jual beli bersifat konsensual *Obligator* (*consensual and obligatory character, kata sepakat*), kata sepakat baru melahirkan kewajiban. Hak milik atas barang yang dijual tersebut baru beralih kepada pembeli setelah adanya penyerahan (*Levering, transfer of title, transfer of ownership*). Sebelum adanya penyerahan hak milik atas barang yang dijual tersebut secara hukum belum beralih kepada pihak pembeli.⁴⁵

Dalam Pasal 1459 KUHPerdota menentukan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum beralih kepada pembeli selama barang tersebut penyerahannya belum dilakukan.⁴⁶

Dengan demikian, dengan terbentuknya perjanjian jual beli tidak berarti hak milik atas benda yang dijual penjual telah beralih kepada pembeli, tetapi

⁴⁴*Ibid.*, hal. 7

⁴⁵*Ibid*

⁴⁶*Ibid*, hal. 53

masih memerlukan penyerahan. Penyerahan ini di perlukan untuk mengalihkan hak milik atas benda yang dimaksud, selama belum dilakukan penyerahan, maka hak milik benda yang dimaksud belum beralih. Dengan konstruksi hukum yang demikian, perjanjian jual beli sering disebut sebagai perjanjian dua tahap (*the two step agreement*). Tahap pertama adalah pembentukan perjanjian jual beli itu sendiri dan tahap kedua adalah penyerahan (*traditio* atau *Levering*).⁴⁷

Terjadinya perjanjian jual beli berawal dari adanya penawaran (*aanbod, offer, ijab*).⁴⁸penawaran tersebut dapat berasal dari penjual maupun pembeli. Misalnya penjual menawarkan suatu barang/Penawaran barang tertentu dengan harga tertentu. Apabila penawaran tersebut diterima (*acceptance, qabul*), maka terjadi kata sepakat. Kata sepakat tersebut dituangkan dalam bentuk pernyataan kehendak.⁴⁹

Pada saat terjadinya kata sepakat itu, maka secara langsung sudah mengikat kedua belah pihak. Sebagaimana sudah dijelaskan sebelumnya bahwa perjanjian jual beli memiliki karakter konsensual *Obligator*. Perjanjian yang telah melahirkan kewajiban dan hak bagi para pihak. Penjual wajib dan terikat untuk menyerahkan barang yang dimaksud dan pembeli wajib dan terikat untuk melakukan pembayaran. Walaupun telah terjadinya perjanjian jual beli, akan tetapi tidak berarti bahwa pembeli telah menjadi pemilik atas barang yang disepakati namun karena telah terjadinya kata sepakat yang melahirkan perjanjian maka wajib harus diikuti dengan proses penyerahan (*Levering*).⁵⁰

⁴⁷*Ibid*, hal. 54

⁴⁸Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia ...*, *Op.Cit.*, hal.169

⁴⁹Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, , hal. 30-31

⁵⁰*Ibid.*, hal. 31

Dalam hal ini, oleh para ahli hukum Belanda dikatakan, bahwa persetujuan jual beli hanya mempunyai sifat “*obligation*” (mengikat), tidak juga mempunyai “*zakelijke werking*”, artinya tidak berdaya langsung mengenai kedudukan barang. Perincian dalam sifat “*obligation*” dan daya, “*zakelijke*” ini sama sekali tidak perlu dalam hukum adat di Indonesia. Menurut hukum adat ini, yang dinamakan jual beli itu bukanlah persetujuan belaka yang berada diantara kedua belah pihak, melainkan suatu penyerahan barang oleh pembeli kepada penjual.⁵¹

Pasal 1458 KUHPerdara menentukan bahwa Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan oleh penjual dan pembeli belum membayar harganya. Selanjutnya Pasal 1459 KUHPerdara menentukan bahwa hak milik atas barang yang dijual belum beralih kepada pembeli selama barang tersebut penyerahannya belum dilakukan.⁵²

Dengan demikian, dengan terbentuknya perjanjian jual beli tidak berarti hak milik atas benda yang dijual penjual telah beralih kepada pembeli, tetapi masih memerlukan penyerahan. Penyerahan ini diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas benda dimaksud, selama belum dilakukan penyerahan, maka hak milik benda dimaksud belum beralih.⁵³

Levering merupakan salah satu cara untuk mendapatkan hak milik karena adanya pemindahan hak milik seseorang yang berhak memindahkannya kepada

18 ⁵¹Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu...*, *Op.cit.*, hal.

⁵²Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal.53

⁵³*Ibid.*, hal.54

orang lain yang berhak memperoleh hak milik tersebut. *Levering* menurut KUHPerdota Pasal 1475 “penyerahan adalah suatu wujud pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli”.

Perkataan *Levering* mempunyai dua arti, yaitu:⁵⁴

- a. Perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelike Levering*);
- b. Perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische Levering*).

Dengan konstruksi hukum yang demikian, perjanjian jual beli sering disebut sebagai perjanjian dua tahap (*the two steep Agreement*). Tahap pertama ialah pembentukan perjanjian (*Agreement*) dan tahap kedua adalah penyerahan (*traditie* atau *Levering*).

Mengenai bentuk dan cara penyerahan tersebut bergantung pada jenis benda yang diperjual belikan antara lain:⁵⁵

1) Penyerahan Benda Bergerak Yang Berwujud

Hartono Soerjoprstiknjo, berdasarkan dengan penyerahan, dikenal ada dua macam penyerahan, yakni penyerahan yuridis (*juridische Levering*) dan penyerahan nyata (*feitelijk Levering*).⁵⁶

Mengenai bentuk dan cara penyerahan tersebut bergantung pada jenis benda yang diperjualbelikan. Untuk penyerahan terhadap benda bergerak yang berwujud perlu diperhatikan ketentuan Pasal 612 KUHPerdota yang menentukan: “penyerahan benda bergerak, kecuali yang tidak berwujud, dilakukan dengan

⁵⁴Ridwan syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, alumni, bandung, 1989, hal.36

⁵⁵Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal.54

⁵⁶*Ibid*, hal. 54

penyerahan secara nyata akan benda itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dimana benda berada.⁵⁷

2) Penyerahan Benda Tidak Bergerak (Benda Tetap)

Berkaitan dengan penyerahan benda tetap Pasal 616 KUHPdata menentukan bahwa atau penunjukan akan benda tetap dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan Pasal 620.⁵⁸

Pasal 620 KUHPdata sendiri menentukan bahwa dengan mengindahkan ketentuan yang dimuat dalam tiga Pasal sebelumnya (Pasal 617, 618, dan 619 KUHPdata) pengumuman tersebut dengan memindahkan sebuah salinan akta autentik yang lengkap dari akta autentik atau atau keputusan tersebut ke kantor penyimpanan hipotik Di Dalam lingkungan benda tidak bergerak yang harus diserahkan dengan membukukannya dalam register. Singkatnya, pengalihan benda tidak bergerak atau benda tetap dilakukan dengan baliknama (*overschrijving*). Berkaitan dengan penyerahan dalam jual beli tanah berlaku aturan khusus (*lex specialis*), yakni Undang-undang No.5 tahun 1960 (selanjutnya disebut UU No. 5 tahun 1960) jo Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut UU No. 24 Tahun 1997). Pasal 37 PP No. 24 tahun 1997 menentukan bahwa pendirian Hak Atas Tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan Hak

⁵⁷*Ibid.*

⁵⁸*Ibid.*

lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).⁵⁹

3) Penyerahan Benda Tak Berwujud

Benda tidak berwujud Di Dalam hukum perdata adalah berupa Hak (*rechts, rights*). Termasuk dalam kategori hak di sini adalah piutang. Hak atau piutang dapat berupa Piutang atasnama, atas pembawa (*aan toonder*), atas pengganti (*aan order*). Peralihan ketiga macam piutang tersebut memiliki cara yang berbeda.⁶⁰

Kewajiban dan Hak Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Sistem KUHPerdata membedakan dua perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan “*Obligator*” dan perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan “*Levering*” penyerahan atas objek yang diperjanjikan.⁶¹

Dalam jual beli ada dua subject, yaitu si penjual dan si pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan hak. Maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*werderkerig overeenkomst*). Subject yang berupa orang manusia, harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah, yaitu harus sudah dewasa, sehat pikirannya dan tidak oleh peraturan hukum dilarang atau diperbatasi dalam melakukan perbuatan hukum yang sah, seperti

⁵⁹*Ibid.*, hal. 56

⁶⁰*Ibid.*, hal. 57

⁶¹Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas - Non Publisitas Jilid I*, hal.

misalnya peraturan pailit, dan sebagainya.⁶² Objek dari jual beli adalah si penjual dan si pembeli, yaitu barang yang oleh mereka dijual atau dibeli⁶³

Mengenai kewajiban dalam perjanjian jual beli menurut KUHPerdara dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu:

a. Kewajiban Penjual

Kewajiban penjual dalam KUHPerdara diatur mulai dari Pasal 1472 KUHPerdara. Dalam Pasal 1472 penjual wajib menegaskan dengan jelas untuk apa dia mengikatkan diri dalam persetujuan jual beli.⁶⁴ Begitu juga dipertegas dalam Pasal 1474 KUHPerdara menentukan bahwa penjual memiliki kewajiban utama yakni menyerahkan bendanya dan menanggungnya (*hij heeft twee hoofverplichten, namelijk de verkochte zaak te leveren en dezelve te vrijwaren*).⁶⁵

Dari ketentuan tersebut dapat disimpulkan ada dua kewajiban penjual, yakni menyerahkan benda (*leveren*) yang dijualnya dan menanggung atau menjamin (*vrijwaring*). Penyerahan itu menurut Pasal 1475 KUHPerdara adalah menyerahkan barang yang telah dijualnya ke dalam kekuasaan dan kepunyaan pembeli (*de Levering is eene verdrag van het verkochte goed in de magt in het bezit van den koper*). Penyerahan (*Levering*) disini adalah dalam arti penyerahan barang yang dijual ke dalam kekuasaan (*bezit* atau posessin pembeli.)⁶⁶

⁶²Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu...*, *Op.cit.*, hal. 21

⁶³Ibid. hal.22

⁶⁴Muhammad Taufik Makarao, *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*, PT. Asdi Mahastya, Jakarta, 2004, hal.124

⁶⁵Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal. 79

⁶⁶Ibid., hal. 31

Penyerahan barang ini dalam Pasal 1475 BW ditegaskan sebagai penyerahan “dalam kekuasaan dan pemegangan si pembeli” (*evrdracht van het goed in de macht en het bezit van de koper*). Dari penegasan ini adalah terang, bahwa yang dimaksud oleh BW dengan “Penyerahan barang” ini ialah penyerahan pemegangan barang secara nyata (*feitelijke in bezitstelling*)⁶⁷

Menurut R. Subekti⁶⁸ kewajiban untuk menanggung kenikmatan yang tenteram merupakan konsekuensi terhadap jaminan oleh penjual kepada pembeli. Dengan jaminan itu, penjual menjamin bahwa barang yang diserahkan tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.

Bagi penjual ada kewajiban utama, yaitu:⁶⁹

- a) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada si pembeli.
- b) Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi.

Sedangkan Hak dari Penjual ialah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkannya (vide Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata). Konsekuensi dari jaminan oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.

- a) Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.

30 ⁶⁷Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu...*, *Op.cit.*, hal.

⁶⁸Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal. 81

⁶⁹Subekti, *Aneka Perjanjian*: PT Alumni, Bandung, 1982, hal. 8

- b) Kewajiban penjual untuk memberikan pertanggung jawaban atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak memiliki sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembebanan.

Kewajiban penjual untuk menanggung cacat tersembunyi (*verborgen gebreken, hidden defect*) disebutkan dalam Pasal 1504 KUHPerdara. Pasal 1504 menyebutkan bahwa penjual wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi barang yang dijual, yang membuat barang tersebut tidak dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat tersembunyi tersebut, dia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak membelinya selain dengan harga yang kurang.

Pasal 1505 KUHPerdara menyebutkan bahwa tidak wajib menanggung cacat-cacat yang kelihatan yang dapat diketahui sendiri oleh pembeli. Menurut Subekti dalam Ridwan Khairandy, ketentuan ini sudah sepantasnya. Kalau cacat tersebut kelihatan, dapat dianggap pembeli menerima adanya cacat tersebut. Jika cacat tersebut kelihatan sudah pasti harganya akan disesuaikan dengan adanya cacat tersebut.⁷⁰

Kewajiban menjamin ini juga terdapat perjanjian jual beli di *Cammon Law*. Artikel 12 paragraf (2) SGA juga mewajibkan penjual untuk memberikan jaminan bahwa barang dalam keadaan bebas, bebas dari tuntutan pihak ketiga dan penjamin. Keadaan bebas dari tuntutan pihak ketiga dan penjamin tersebut harus dibertahukan kepada pembeli sebelum perjanjian ditutup atau dibuat. Adapun hak penjual Di Dalam perjanjian jual beli adalah hak mendapatkan pembayaran

⁷⁰ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...., Op.cit.*, hal.85

dari pihak pembeli.⁷¹ Dengan penyerahan barang, si penjual berhak atas pembayaran harga pembelian, yang harus berupa uang.⁷²

b. Kewajiban Pembeli

Menurut Ridwan Khairandy kewajiban utama pembeli sebagaimana ditentukan Pasal 1513 KUHPerdata adalah membayar harga pembelian sebagaimana ditentukan perjanjian. Harga tersebut sebagaimana telah dibahas sebelumnya harus dalam bentuk uang. Namun jika pembayaran tersebut dalam bentuk uang, misalnya dengan benda tertentu, perjanjian tersebut telah berubah bentuknya menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli.⁷³

Pasal 1473 BW menyebutkan dua kewajiban pokok (*hoofdverplichting*) dari penjual, yaitu ke-1 untuk menyerah barang object jual beli, dan ke-2 menanggung si pembeli (*vrijwaring*).⁷⁴

Menurut Nico Ngani Pembeli berkewajiban membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian (vide Pasal 1393 Kitab Undang-undnag Hukum Perdata). Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan waktu dimana penyerahan harus dilakukan (vide Pasal 1514 Kitab Undang-undnag Hukum Perdata). Jika diperhatikan isi Pasal 1514 Kitab Undnag-undang Hukum Perdata tersebut di atas, maka sebenarnya dikehendaki adalah bahwa penyerahan barang dan pembayaran harga dilakukan secara *kontan*. Ini merupakan

⁷¹*Ibid*, hal 86

⁷²Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu...*, *Op.cit.*, hal. 27

⁷³Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal.86

⁷⁴Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang persetujuan-persetujuan tertentu...*, *Op.cit.*, hal. 30

pengecualian dari ketentuan umum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1393 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.⁷⁵

Menurut Subekti, kewajiban utama si pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Kewajiban utama pembeli sebagaimana ditentukan Pasal 1513 KUHPerdato adalah membayar harga pembelian sebagaimana ditentukan perjanjian. Jika pembayaran tidak dalam bentuk uang, misalnya dengan benda tertentu, perjanjian tersebut telah berubah bentuk menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jua beli.⁷⁶

Pada dasarnya harga barang sebagaimana yang ditentukan Pasal 1465 KUHPerdato ditetapkan oleh kedua belah pihak (penjual pembeli). Harga tersebut juga dapat ditentukan berdasarkan perkiraan oleh pihak ketiga. Ketentuan ini menurut Subekti dalam Ridwan Khairandy⁷⁷, masuk dalam kategori perjanjian bersyarat tangguh karena perjanjiannya baru akan jadi kalau harga sudah ditentukan oleh pihak ketiga. Dalam Pasal 1516 KUHPerdato menentukan bahwa jika dalam menguasai barang itu, pembeli diganggu oleh sesuatu tuntutan hukum yang berdasarkan jaminan tertentu seperti hipotik atau suatu tuntutan untuk meminta kembali barangnya, atau jika pembeli mempunyai alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka pembeli dapat menggugurkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan, atau jika

⁷⁵, Nico Ngani dan A.Qirom Meliala, *Sewa-Beli Dalam Teori Dan Praktek*, seri hukum perdata barat No. 2. Liberty, Yogyakarta, 1984, hal. 5

⁷⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian...*, *Op.cit.*, , hal. 257-258.

⁷⁷Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal.86

telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.⁷⁸

a) Kewajiban Pembeli meliputi:⁷⁹

- 1) Kewajiban membayar harga (Pasal 1513 KUHPerdara) Kewajiban membayar harga adalah kewajiban yang paling utama bagi pihak pembeli. Jual-beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga.
- 2) Tempat pembayaran Prinsip umumnya tempat dan saat pembayaran pada prinsipnya bersamaan dengan “tempat dan saat penyerahan” barang. Tentunya tempat dan saat yang telah “ditentukan dalam persetujuan”

Dalam Pasal 1263 ayat (2) KUHPerdara ditentukan dalam hal yang pertama perikatan tidak dapat dilaksanakan sebelum peristiwa dapat dilaksanakan sebelum peristiwa telah terjadi dan dalam hal yang kedua perikatan dapat berlaku sejak hari perjanjian dilahirkan.

Dari ketentuan Pasal 1263 ayat (2) KUHPerdara di atas terlihat bahwa, sebelum peristiwa dimaksud, maka perikatan belum dapat dilaksanakan, menurut M. Yahya Harahap dalam Ridwan Khairandy, dengan syarat tunda tersebut, perikatan baru memiliki daya pelaksana bagi para pihak sejak syarat yang diperjanjikan terjadi dalam kenyataannya.⁸⁰

Mengenai Pembeli Yang Beritikad Baik, bahwa pembeli dalam hal melakukan jual beli sering sekali tidak dapat menikmati barang yang ia beli, misalnya tidak dapat dilakukan penyerahan karena ada pihak yang menyatakan dan menggugat bahwa dia adalah pemilik barang yang bersangkutan dan bermaksud meminta pembatalan perjanjian.⁸¹ Dan perlu diperhatikan juga bahwa

⁷⁸*Ibid*, hal 87

⁷⁹Wijaya gunawan, *jual beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal. 200

⁸⁰Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli...*, *Op.cit.*, hal.89

⁸¹*Ibid.*, hal. 92

Pasal 529 sampai dengan Pasal 533, ketentuan-ketentuan dalam Pasal tersebut sangat berkaitan dengan itikad baik prakontrak.⁸²

Mahkamah agung berpendapat bahwa jika penjual telah memenuhi kewajibannya, dan pembeli meyakini kebenaran atas penjelasan tersebut, dan pembeli tidak mengetahui keadaan yang sebenarnya, maka dia digolongkan sebagai pembeli yang beritikad baik.⁸³

Sehingga pada hakekatnya bahwa Perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban:⁸⁴

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Selanjutnya mengenai Pengertian dan Fungsi Serta Isi Pengikatan Jual Beli, Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁸⁵

Menurut Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁸⁶ Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya.

Pengertian Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual beli menjadi perjanjian dan

⁸²*Ibid.*

⁸³Wijaya gunawan, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 7

⁸⁴*Ibid.*

⁸⁵Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renvoi, edisi tahun I*, No 10, Bulan Maret 2004, hal 57

⁸⁶*Ibid.*, hal, 57

pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁸⁷

Perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Hal yang sama, yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.⁸⁸

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 melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk

⁸⁷R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta : PT Pradnya Paramita, 2001), hal 340

⁸⁸Herlien Budiono, artikel "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak...", *Op.cit.*, hal 57

melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).⁸⁹

Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁹⁰

Pengertian perjanjian jual beli tanah dalam hukum adat mengandung pengertian bahwa jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang disebut “perjanjian obligatoir” jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai. Artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukannya jual beli yang bersangkutan.

Dalam hukum adat tidak ada pengertian penyerahan yuridis sebagai pemenuhan kewajiban penjual, karena apa yang disebut jual beli tanah itu adalah penyerahan hak atas tanah yang dijual kepada pembeli yang pada saat yang sama membayar penuh kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui bersama.⁹¹

Menurut Boedi Harsono perjanjian jual beli tanah ialah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh

⁸⁹*Ibid.*, hal 57

⁹⁰*Ibid.*

⁹¹Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria isi dan pelaksanaannya*, cet 12, (Jakarta: Djambatan, 2008)

penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual.

Perbuatan hukum jual beli atas tanah dan bangunan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan perjanjian jual beli dihadapan Notaris yang kemudian apabila syarat terang dan tunainya dipenuhi maka dilanjutkan dengan penandatanganan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT sekaligus juga merupakan penyerahan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Berpindahnya hak milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan namadalam sertifikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.⁹²

Perjanjian jual beli merupakan salah satu cara yang paling umum dilakukan dalam memperoleh atau mengalihkan hak atas tanah ataupun rumah, baik yang dimiliki oleh subyek hukum orang maupun yang berupa badan hukum. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.⁹³

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang kini telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta

⁹²Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada, Jakarta, 2012, hal 94

⁹³Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2007, hal. 10

yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan perundangundangan.⁹⁴ Jadi perjanjian jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai buktinya untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan. Namun perlu diperhatikan oleh pihak penjual maupun pihak pembeli tanah ialah, bahwa PPAT yang akan diminta membuat akta perjanjian jual beli tanah, adalah PPAT yang berada dalam wilayah kedudukan dan kewenangannya yang meliputi daerah keberadaan tanah yang dijadikan sebagai obyek transaksi jual beli tersebut.

B. Tinjauan Umum Perjanjian Pemberian Kuasa

Perbuatan perjanjian yang bergantung pada perjanjian lain, dibedakan menjadi dua yaitu bisa dilakukan sebelum atau sesudah dibuatnya perjanjian pokok antara lain:⁹⁵

- a. Bantuan ini diadakan atau dibuat sebelum perjanjian pokok, misalnya dalam perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), misalnya perjanjian jual beli.
- b. Apabila perjanjian bantuan dibuat untuk menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum, maka perjanjian perbantuan ini diadakan atau dibuat sesudah perjanjian pokok, misalnya dalam perjanjian pemberian hak tanggungan, gadai, fidusia, dan *borgtocht*.

⁹⁴Ibid

⁹⁵Ibid 29

Pactum De Contrahendo Sebelum Perjanjian Pokok

Di dalam isi perjanjian pokok dimuat syarat-syarat dan/atau ketentuan ketentuan mengenai jual beli sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan atau hukum yang berlaku serta syarat-syarat atau ketentuan ketentuan lainnya yang dipandang perlu dan disepakati oleh para pihak, satu dan lain sepanjang syarat-syarat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Antara lain yang berkenan dengan:⁹⁶

- Penyerahan objek perjanjian, termasuk didalam pengosongannya; Pemberian kuasa untuk menjual kepada pihak kedua (calon pembeli) berikut syarat-syaratnya

“Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatakn diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkan suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri,”

Demikian Pasal 1315 KUHPerd. Suatu *asas nemo alteri stipulari potest* yang berarti, tak dapatlah seseorang menjanjikan suatu untuk kepentingan orang lain sehingga perjanjian hanya berakibat diantara para pihak yang mengadakan perjanjian tesebut dan tidak mengikat pihak ketiga.⁹⁷

Perlu dipahami bahwa dalam Pemberian kuasa (*Lastgeving*) sebenarnya telah diatur jelas Di Dalam buku III, Bab XVI (Pasal 1792-1819 KUHPerd). Kuasa (*Volmacht*) tidak diatur secara khusus Di Dalam KUHPerd ataupun Perundangan-undangan lainnya, kuasa adalah Kekuasaan (*macht*) dan bukan kewenangan (*Bevoegdheid*) untk mewakili, demikian *Van Nierop*.⁹⁸ Sedangkan K.H.Jauw Di Dalam disertasinya membedakan antara *Volmacht* yang merupakan

⁹⁶Ibid 34

⁹⁷Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal.201

⁹⁸Herlien Budiono, *Perwakilan, Kuasa, dan Pemeberian kuasa dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Cetakan ke III Bandung, 2012, hal. 409

peristiwa hukum (*rechtstoestand*) dan *Machtiging* yang merupakan tindakan hukum (*rechthandeling*). *Van Schendel* mendasarkan *Volmacht* pada kewenangan karena pemberi kuasa hanya dapat dilakukan apabila pemberi kuasa memang berwenang untuk melakukannya.⁹⁹

Mengenai janji pemberian kuasa untuk menjual kepada calon pembeli, sehingga calon pembeli berwenang 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.¹⁰⁰

Dalam hubungannya dengan pemberian kuasa untuk menjual dari calon penjual kepada calon pembeli ini perlu diperhatikan adanya ketentuan ketentuan sebagaimana tercantum dalam pasal 1470 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “ begitu pula atas ancaman yang sama, tidaklah boleh menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun melalui perantara : para kuasa, sejauh mengenal barang-barang yang dikuasakan kepada mereka untuk dijual. Sehubungan dengan ketentuan ini, maka pemberian kuasa untuk menjual dari calon penjual kepada calon pembeli untuk dicantumkan secara eksplisit dan tegas.¹⁰¹

⁹⁹Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Op.Cit., hal. 206-207

¹⁰⁰Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria Di Indonesia*, Op.cit 34-35

¹⁰¹Ibid 35-36

1. Pactum de Contrahendo Lastgeving

Mengenai pemberian kuasa (*Lastgeving*) oleh calon penjual kepada calon pembeli mengikat pada perjanjian pokok yaitu akta perjanjian jual beli dapat dilihat pada BW, pemberian kuasa diatur dalam buku III- Bab XVI, mulai pasal 1792 sampai dengan pasal 1819, sedangkan mengenai kuasa (*Volmacht*) tidak diatur, baik secara khusus dalam KUHPerdara maupun dalam Perundang-undangan lainnya. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam pasal 1792 KUHPerdara, pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah: “suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”, sedangkan yang dimaksud kuasa *Volmacht* adalah perbuatan hukum sepihak yang memberi wewenang kepada penerima kuasa untuk mewakili pemberi kuasa guna kepentingan pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum tertentu”.¹⁰²

Adapun yang dimaksud dengan perbuatan hukum sepihak adalah perbuatan hukum yang timbul dan berakhirnya sebagai akibat dari perbuatan hukum satu pihak saja”. Makna yang dimaksud dengan ketentuan undang-undang mengenai pengertian “urusan” dalam pasal ini, pada umumnya para ahli hukum menegartikan sebagai “perbuatan hukum”, yaitu perbuatan yang mempunyai akibat hukum. Dari ketentuan-ketentuan yang terantum dalam pasal 1792 BW, karena dalam pemberian kuasa terdapat unsur-unsur sebagai berikut:¹⁰³

- a. Perjanjian (Pengikatan Jual Beli);
- b. Pemberian kekuasaan kepada penerima kuasa untuk menjual kepada orang lain atau kepada penerimaa kuasa;

¹⁰²Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan AKta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid I*, Modul Perkuliahan., hal. 128

¹⁰³*Ibid*

- c. Dan proses pelimpahannya atau penyerahannya untuk dan atas namanya (pemberi kuasa) melakukan balik nama.

Berkaitan dengan kuasa dikenal dengan adanya asas *Nemo Plus Iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih daripada hak yang dimilikinya. Dengan kata lain pemberi kuasa, pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih daripada hak yang dimilikinya.¹⁰⁴

Surat kuasa dapat dibuat dalam bentuk perjanjian atau dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Apabila dibuat dalam bentuk perjanjian, berarti kedua belah pihak, yakni pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa datang menghadapi kepada Notaris. Pada kuasa yang dalam bentuk tindakan hukum sepihak, berarti hanya pihak pemberi kuasa yang dapat menghadap.¹⁰⁵

Menurut NBW bahwa, definisi kuasa yang diberikan oleh Pasal 3: 60 lid

(1) NBW:

Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa (*volmachtgever*) kepada orang lain, penerima kuasa (*gevolmachtigde*), untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan suatu perbuatan hukum. Sedangkan menurut Pasal 1792 KUHPer bahwa pemberian kuasa (*lastgeving*) adalah pemberian kuasa adalah perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (*lastgever*) kepada orang lain (*lasthebber*), yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.¹⁰⁶

Pada pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu pemberi kuasa (*lastgever*)

juga memberikan kewenangan memwakili kepada penerima kuasa (*lasthabber*).

Apabila wewenang mewakili juga diberikan kepada penerima kuasa, terjadilah

¹⁰⁴*Ibid*, hal. 207

¹⁰⁵*Ibid*, hal. 208

¹⁰⁶*Ibid*, hal. 208

suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian atau *contractuele vertegenwoordiging*.¹⁰⁷

Suatu kuasa yang tidak dapat dicabut kembali harus memenuhi beberapa persyaratan, semikian menurut *Bergstein*:¹⁰⁸

- a. Perjanjian harus berdasarkan alas hak/title hukum yang sah;
- b. Kepentingan bukan untuk pemberi kuasa merupakan syarat minimal untuk sahnya alas hak/title tersebut;
- c. Kewajiban hukum yang sah untuk diberikannya kuasa yang tidak dapat ditarik kembali; dan
- d. Adanya “*causa*” untuk kewajiban hukum tersebut, *causa* dalam arti diterima dalam tuntutan masyarakat.

Kuasa mutlak dilarang dibuat dalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah jo. Pasal 39 huruf d peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kuasa mutlak harus mengandung dua dictum sebagaimana disebutkan Di Dalam ketentuan tersebut, yakni¹⁰⁹:

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemeberi kuasa;
- b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya tidak dapat 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 dilakukan oleh pemegang haknya.

Pada prakteknya, jenis Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf c, konsideran Instruksi tersebut menyebutkan:

¹⁰⁷*Ibid.* hal.209

¹⁰⁸*Ibid.* hal.220-221

¹⁰⁹*Ibid.*, hal. 221

“Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah”

Dalam Agus Pandoman menyebutkan bahwa Instruksi Menteri Dalam Negeri dan peraturan Pemerintah dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak:

- a. Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.
- c. Ruang lingkungannya hanya sebatas objek yang berupa hak atas tanah.

Menurut Agus Pandoman sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri dan peraturan Pemerintah dapat disimpulkan bahwa suatu pemberian kuasa yang didalamnya dicantumkan klausul “tidak dapat dicabut kembali” tidak serta merta dapat digolongkan dalam surat kuasa mutlak, sepanjang tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri atau dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.

2. Surat Kuasa Menjual Dapat Diberikan Dengan Alasan

Terdapat kuasa mutlak yang diperbolehkan / tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP 24/1997 maupun Instruksi Mendagri 14/1982.

Yaitu kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.

Pada prinsipnya sebenarnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya:

- a. pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
- b. pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan.
- c. tanah ybs akan dijual kembali kepada pihak lain. hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.

Berakhirnya Pemberian kuasa *Pactum de contrahendo*

Menurut Agus Pandaoman mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, dalam *Pactum de contrahendo*, ditentukan oleh perjanjian pokoknya, dimana perjanjian pokok memegang peran utama dalam menentukan proses *lavering*-nya, sehingga ketentuan tersebut berakibat hukum yang timbul dalam pasal 1813 s/d pasa; 1819 Kitab Undang-undnag Hukum Perdata dapat diberlakukan sepanjang perjanjian pokoknya sudah dilaksanakan.¹¹⁰

Tinjauan Umum Sistem Pemisahan *Obligatoir* dan *Leavering*

Perikatan, secara sederhana dapat kita rumuskan sebagai “*hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan hak pada pihak yang satu atas suatu prestasi, dan membebaskan kewajiban pada pihak yang lain untuk memenuhi prestasi itu.*” Pasal 1233 KUHPerdata “*Perikatan lahir karena perjanjian atau karena Undang-Undang*”, dapat kita mengerti bahwa sesungguhnya yang dimaksud dengan perjanjian yang tercantum

¹¹⁰Ibid 40-41

dalam Pasal 1313 KUHPerdara adalah “*perjanjian yang melahirkan/menimbulkan perikatan.*”¹¹¹

Paham hukum demikian secara nyata diterapkan dalam model pembuatan hukum di Indonesia, sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan tidak secara serta merta menimbulkan peralihan hak atas sesuatu, yang membawa akibat hukum lain. Norma pemisahan ini dapat diperhatikan sebagai berikut:¹¹²

- a. Pasal 616 menyatakan bahwa “penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam peraturan yang berlaku”.
- b. Pasal 1457 KUHPerdara, menyatakan bahwa “jual beli adalah perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.
- c. Pasal 1459 “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan.
- d. Lebih lanjut dapat kita lihat dalam Pasal 584 KUHPerdara (Buku II) yaitu Pasal yang mengatur tentang cara memperoleh hak milik. KUHPerdara menentukan secara jelas bahwa salah satu cara untuk mendapatkan hak milik adalah dengan cara penyerahan atau “*levering*” tanpa dengan penyerahan dilakukan maka hak milik tidak dapat menyebabkan sesuatu titel sah. Akan tetapi rumusan ini berkaitan erat dengan suatu perbuatan hukum “asal” yang kita sebut sebagai alas hak atau dari rumusan pasal tersebut diterangkan dengan kata-kata “berdasarkan suatu title yang sah”, dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas.

Pasal 1339 menyebutkan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau Undang-Undang.

¹¹¹Agus Pandoman. *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Raga Utama Kreasi. 2017. hlm. 17.

¹¹²*Ibid.*

C. Tinjauan Umum Akta

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

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

Yang dalam pengertian teknis “membuat” atau “*verlijden*” adalah melakukan sejumlah pekerjaan yang diperlukan untuk terjadinya akta (Notaris). Didunia kenotariatan dikenal dua bentuk akta, yakni akta pihak atau akta *Partij* dan akta berita atau akta *relaas*. Bentuk dan sifat akta diatur secara terperinci Di Dalam Bab VII UUJN. Suatu tulisan yang dari bentuknya memperlihatkan atau meberi kesan sebagai akta autentik, “diakui” sebagai demikian sampai dibuktikan sebaliknya.¹¹³ Namun untuk jenis terdapat 2 jenis akta, akta Autentik dan akta dibawah tangan.

Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah “surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut Di Dalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu”.

¹¹³*Ibid.* hal.7

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

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

1. Akta Autentik

Menurut C.A.Kraan, akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:¹¹⁴

- a. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
- b. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
- c. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya)
- d. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
- e. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Di dalam Pasal 1867 KUHPerdara disebutkan ada istilah akta autentik, dan Pasal 1868 KUHPerdara memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta autentik:¹¹⁵

¹¹⁴Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hal.148

¹¹⁵Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, refika aditama, bandung, 2015. hal. 1

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

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

- a. Tulisan
- b. Saksi
- c. Persangkaan
- d. Pengakuan
- e. Sumpah

Arti akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.¹¹⁶

Menurut Pasal 1868 KUHPerdara makna dari bentuk akta Autentik terbagi menjadi dua, yaitu:¹¹⁷

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

Untuk kedua akta tersebut diatas dapat dibedakan menjadi¹¹⁸

- a. Akta partij atau akta pihak Undang-Undang mengharuskan adanya penandatanganan oleh para pihak, dengan ancaman kehilangan otensitasnya atau hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah setidaknya Notaris mencantumkan keterangan alasan tidak ditandatanganinya akta oleh salah satu pihak pada akhir akta, misalnya salah satu pihak

¹¹⁶*Ibid*, hal. 6

¹¹⁷ F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001) hal.7

¹¹⁸G.H.S. Lumban Tobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, 1983, hal 52

mengalami cedera tangan sehingga tidak bisa menandatangani akta, sebagai gantinya maka menggunakan cap jempol dan alasan tersebut harus dicantumkan dalam akta Notaris dengan jelas oleh Notaris yang bersangkutan.

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

2. Akta dibawah Tangan

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak yang mempunyai tujuan untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain Akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta (PPAT).¹¹⁹

Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga, ketika telah dibubuhi oleh suatu pernyataan yang bertanggung dari seorang Notaris atau seorang pegawai / pejabat umum yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking*. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.¹²⁰

¹¹⁹Victor M Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta 1991., hal 60

¹²⁰Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal.125

Adapun yang termasuk akta di bawah tangan adalah¹²¹

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

Perjanjian yang dibuat di bawah tangan adalah perjanjian yang dibuat sendiri oleh para pihak yang berjanji, tanpa suatu standar baku tertentu dan hanya disesuaikan dengan kebutuhan para pihak tersebut. Sedangkan kekuatan pembuktiannya hanya antara para pihak tersebut apabila para pihak tersebut tidak menyangkal dan mengakui adanya perjanjian tersebut (mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat).¹²² Artinya salah satu pihak dapat menyangkal akan kebenaran tanda tangannya yang ada dalam perjanjian tersebut. Lain halnya dengan akta autentik, akta autentik atau biasa disebut juga akta Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya dapat dijadikan bukti di pengadilan.

Menurut Subekti, membuktikan ialah meyakinkan hakim tentang kebenaran dalil atau dalil-dalil yang dikemukakan dalam suatu persengketaan.¹²³

Darwan Prinst menyatakan bahwa yang dimaksud dengan pembuktian adalah pembuktian bahwa benar suatu peristiwa pidana telah terjadi dan terdakwa

¹²¹A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Aumni, 1984), hal.34

¹²²Anton Robenrto Situngkir,Artikle Kekuatan Pembuktian Akta Autentik / Notaris dan Akta di Bawah Tangan , <http://antoniusroberto.blogspot.co.id/2011/12/kekuatan-pembuktian-akta-autentik.html>,

¹²³R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. 13, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hal. 1.

yang bersalah melakukannya, sehingga harus mempertanggungjawabkannya.¹²⁴

Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo pembuktian adalah:¹²⁵

Pembuktian secara yuridis tidak lain merupakan pembuktian secara historis. Pembuktian yang bersifat yuridis ini mencoba menetapkan apa yang telah terjadi secara konkret. Baik dalam pembuktian secara yuridis maupun ilmiah, maka membuktikan pada hakikatnya berarti mempertimbangkan secara logis mengapa peristiwa-peristiwa tertentu dianggap benar”.

Menurut Peraturan Perundang-undangan dan literatur, bahwa factor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

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

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik

Indonesia, bahwa Faktor-faktor yang melatae belakangi pembatalan perjanjian jual-beli tanah yang diikat dengan akta jual-beli yang dikeluarkan oleh PPAT:

- a. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata ;
- b. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu hal tertentu sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata;
- c. Kebatalan perjanjian karena tidak memnuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- d. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana datur dalam Pasal 1320 KUH perdata;

¹²⁴Darwan Prinst, *Hukum Acara Pidana Dalam Praktik, cet. 2*, (Jakarta: Djambatan, 1998), hal. 133

¹²⁵Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia, ed. 5, cet. 2*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), hal.109.

- e. Kebatalan Perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata;
- f. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual-beli
- g. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak;
- h. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama;
- i. Kebatalan dalam hal jual-beli harta bersama;
- j. Kebatalan perjanjian jual-beli;
- k. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta ini tidak membuat sahnya perjanjian tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari. Kekuatan pembuktian akta ini dibedakan menjadi tiga macam:¹²⁶

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

D. Tinjauan Umum Notaris dan Ppat dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan satu-satunya Undang-Undang yang mengatur mengenai jabatan Notaris di Indonesia, pengganti Staatsblad Tahun 1860 No. 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Undang-Undang ini diharapkan dapat memberikan pedoman secara umum bagi Notaris dan di dalamnya juga terdapat sanksi-sanksi yang tegas bagi setiap Notaris yang melanggar Undang-Undang tersebut.

Peraturan jabatan Notaris ini mengandung baik hukum materil maupun hukum formal, ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi Notaris

¹²⁶*Ibid.* hal.10.

seperti tersebut dalam Pasal 1 merupakan hukum formil, demikian juga tentang pengawasan terhadap Notaris dan akta-aktanya. Notaris adalah pejabat umum, khusus (satu satunya yang) berwenang membuat akte-akte autentik tentang semua tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan, yang diharuskan oleh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkepentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akte-akte dan membuat grosse (salinan sah), salinan-salinan (turunan-turunan) serta kutipan-kutipannya.¹²⁷

1. Pengertian dan Peranan Notaris dalam Perjanjian Jual Beli

Notaris adalah Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) khusus satu-satunya yang berwenang untuk membuat akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan yang menghendaki agar dinyatakan dalam akta autentik, menetapkan tanggal, menyimpan akta-akte dan mengeluarkan grosse, salin dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajiban.¹²⁸

2. Kewenangan Notaris

Kewenangan Notaris juga dalam pembuatan aktanya diatur dalam Pasal 1 (1) UUN yang berbunyi: “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang.¹²⁹ Untuk dapat membuat akta autentik maka Notaris harus-harus memiliki kedudukan sebagai “pejabat umum” karena dengan kedudukan tersebut

¹²⁷Notodisoerjo Soegondo, *Hukum Notariat Di Indonesia suatu penjelasa...* Op.cit., Hal. 1

¹²⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan, .. Op.cit...*, hal. 8

¹²⁹ penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 1 (1)

Notaris dapat memiliki wewenang untuk membuat akta autentik. Tentang apa saja Notaris berwenang dalam membuat akta-akta otentik. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa dia berwenang membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan - tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan (*bestchikkingen*).

Notaris membuat akta autentik yang merupakan alat pembuktian terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam setiap kehidupan masyarakat. Dengan adanya akta autentik, memberikan kepastian hukum bagi pemegangnya, dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari, dan walaupun sekiranya sengketa tidak dapat dihindari, akta autentik tersebut merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dalam proses penyelesaian sengketa.¹³⁰ Dalam hal kewenangan utama Notaris adalah untuk membuat akta autentik, maka otensitas dari akta Notaris tersebut bersumber dari Pasal 1 UUJN, dimana Notaris dijadikan sebagai pejabat umum (*openbaarambtenaar*) sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

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

¹³⁰penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

di atas kertas bermaterai cukup dengan jalan pendaftaran dalam buku khusus yang disediakan Notaris.

Dalam Pasal 15 ayat (2) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.¹³¹

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

¹³¹Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp_37_1998.pdf, tanggal 14-02-2017, jam 08.37, Hal. 10-11

Menurut Tan Thong Kie keberadaan Notaris tidak terlepas dari kebutuhan masyarakat yang membutuhkan seseorang (*figure*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercaya, yang tanda tangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar*) atau (*unimpeachhable*), yang tutup mulut dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindungi di hari-hari akan datang. Kalau seorang *advocate* membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan.¹³²

Pada dasarnya bentuk dari suatu akta bukan suatu masalah, apakah itu akta dibawah tangan atau akta autentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, selama para pihak tetap berkomitmen untuk melaksanakan kewajiban dan hak yang tertuang dalam akta tersebut.¹³³

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

Aspek lahiriah dari akta Notaris dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa akta Notaris sebagai alat bukti berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas jabatan Notaris. Yang menegaskan dalam amar putusan bahwa *judex facti*, membatalkan akta Notaris, hal ini tidak dapat dibenarkan, karena pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan para pihak yang menghadap Notaris tersebut.¹³⁴ Sehingga dapat

¹³²Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, cet. I, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), hal. 449.

¹³³R. Subekti berpendapat "Suatu akte ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani, dengan demikian unsur penting untuk suatu akte adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penandatanganan tulisan itu". Lihat R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, cet. XVI, (Jakarta: Padya Paramita, 2007), hal. 25.

¹³⁴Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris...*, *Op.cit.*, hal. 21

disimpulkan bahwa akta Notaris tidak dapat dibatalkan, sebab fungsi dari Notaris hanya mencatatkan apa yang menjadi kehendak serta keinginan para pihak, sehingga tidak ada kewajiban dari Notaris untuk menyelidiki secara materil hal yang dikemukakan oleh para penghadap.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Pengertian PPAT

PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan tugas secara jelas tertera dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, yaitu untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. PPAT merupakan jabatan yang dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka (24) PP No. 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang ditunjuk memiliki kewenangan untuk membuat Akta-akta tanah tertentu. Dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 pun jelas menyebutkan bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri yaitu peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diatur dengan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pelaksana Dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 tahun 2016 tentang Peraturan Pemerintah Peraturan Jabatan PPAT diatur dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006.

b. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT dalam Perjajian Jual Beli

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

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

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

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :¹³⁵
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);

¹³⁵Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia, http://file.iu.co.id/pp_no_24_2016-0453a-1975_139.pdf, 14-02-2017, tanggal 14-02-2017, jam 08.37, Hal. 10-11 hal.2

- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

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

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya. A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.¹³⁶

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

¹³⁶A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998), (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal.83.

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

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

BAB III

**KEKUATAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM PROSES BALIK NAMA
HAK ATAS TANAH DAN HAMBATAN-HAMBATAN YANG DITEMUI
DALAM PRAKTEKNYA**

**A. Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas
Tanah**

Secara umum, dalam prinsipnya surat kuasa tunduk pada hukum yang diatur dalam Bab XVI, Buku III KUH Perdata, sedangkan aturan khususnya jelas diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan dalam HIR dan RBG. Apabila suatu perjanjian mempunyai alasan sendiri (tidak tergantung pada perjanjian lain), maka perjanjian seperti ini merupakan perjanjian pokok, dan sebaliknya apabila suatu perjanjian yang alasan dibuatnya bergantung pada adanya perjanjian lain, maka perjanjian ini merupakan perjanjian bantuan atau disebut *Pactum de contrahendo*.¹

Agar dapat memahami pengertian kuasa secara umum, kita dapat merujuk ke dalam Pasal 1792 KUH Perdata, yang bunyinya: Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata menyatakan pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Namun demikian tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan Pasal

¹Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT.Raga Utama Kreasi, Jakarta, Hal. 28-29

1793 a (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam dan hal itu dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh pemberi kuasa. Akan tetapi, cara diam-diam ini, tidak dapat diterapkan dalam pemberian kuasa khusus.

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

Menurut Agus Pandaoman mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa, dalam *Pactum de contrahendo*, ditentukan oleh perjanjian pokoknya, dimana perjanjian pokok memegang peran utama dalam menentukan proses *lavering*-nya, sehingga ketentuan tersebut berakibat hukum yang timbul dalam pasal 1813 s/d 1819 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dapat diberlakukan sepanjang perjanjian pokoknya sudah dilaksanakan.²

Pada Surat kuasa menjual pada prakteknya dibuat oleh salah satu pihak atas persetujuan bersama, hal tersebut guna mewakili salah satu pihak. Namun pada prakteknya sering ditemui Penjual justru mewakili pembeli untuk melakukan tindakan hukum, yang sering kali menjadi dasar tidak hadirnya penjual tersebut.

²Ibid 40-41

Pada prakteknya banyak ditemui dalam penggunaan surat kuasa menjual sering kali terdapat penafsiran yang berbeda di masyarakat, yang pada akhirnya terdapat atau bermunculan perkara-perkara yang ditimbulkan dari hal tersebut, sebagaimana kasus yang penulis temui dalam perkara berdasarkan putusan nomor 211/Pdt.G/2014/PN.Smn., Jo Nomor 9/Pdt/2016/ PT.Yyk ,yang pada pokok permasalahan telah di putus oleh pengadilan negri sleman dan banding pada pengadilan tinggi yogyakarta, dimana dalam posisi kasusnya sebagai berikut:

Berawal dari perjanjian jual beli yang telah di isyaratkan sesuai hukum bahwa jual beli tersebut telah dilaksanakan secara tunai, Pada tanggal 06 juni 2017 telah terjadi kesepakatan jual beli antara Penggugat dan Tergugat I untuk sebidang tanah dan rumah di atasnya dengan sertifikat hak milik no. 3561, gambar situasi no. 1.660 tanggal 30 januari 1995 luas 344m² atas nama Tergugat I yang terletak dijalan Pandega Marta no. 99, Dusun Pogung Lor, desa Sinduadi Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman, yang disebut sebagai Objek perkara, dengan harga Rp.800.000.000, (Delapan ratus Juta Rupiah);

Dalam kasus ini Penggugat telah melunasi harga yang telah disepakati dengan Tergugat I yaitu dengan nominal sebesar Rp. 800.000.000.00- (Delapan Ratus Juta Rupiah) sebagaimana yang tertera dalam kuitansi yang telah ditandatangani serta disepakati oleh Tergugat I tertanggal 06 juni 2007;

Kesepakatan yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat I kemudian dituangkan dalam surat perjanjian jual beli tanah dan bangunan tetanggal 06 juni 2007 yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak yaitu Penggugat dan Tergugat I. Setelah disetujui oleh Tergugat II selaku suami dari Para Tergugat I;

Setelah terjadinya perjanjian jual beli yang dilanjutkan dengan proses pembayaran senilai Rp.800.000.000.- (Delapan Ratus Juta Rupiah) dengan dibuktikan oleh kuitansi serta di sah kan melalui AJB (akta jual beli) berdasarkan Akta Kuasa Menjual yang diberikan oleh Tergugat selaku pemberi kuasa kepada Penggugat selaku penerima kuasa, sehingga dapat dikatakan bahwa melalui AJB (Akta Jual Beli) Penggugat telah sah sebagai pemilik atas Objek Sengketa yang terletak di jalan Pandega Marta no. 99, Dusun Pogung Lor, Desa Sinduadi Kecamatan Mlati, Kabupaten Sleman yang dibuktikan dengan terbitnya sertifikat Hak Milik No. 3561, gambar situasi no. 1.660 tanggal 30 januari 1995 luas 344m² atas nama TERGUGAT, berdasarkan akta jual beli tertanggal 18 february 2007 No. 68/2007 dibuat oleh Notaris dan PPAT H. Suprpto, S.H;

Dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa tenggang waktu yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat telah disepakati yaitu 1(satu) tahun dihitung sejak tanggal 06 juni 2007 hingga tanggal 06 juni 2008. Para Tergugat masih boleh menempati Objek sengketa tersebut, namun setelah tenggang waktu tersebut dimaksud di atas telah berakhir maka Para pihak akan meninggalkan atau mengkosongkan Objek sengketa dengan suka rela atau tanpa syarat;

Namun hingga sampai gugatan ini diajukan, Para Tergugat masih menempati dan menguasai rumah tersebut, meskipun status kepemilikan tanah dan bangunan Objek sengketa telah beralih kepada Penggugat;

Para Tergugat beralih bahwa Proses beralihnya tanah beserta bangunan tersebut tidak sah, sebab menyalahi aturan hukum yang berlaku khususnya bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah dan juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Posisi kasus diatas ditemui permasalahan terkait penggunaan surat kuasa menjual yang penafsirannya dipersamakan dengan surat kuasa mutlak yang dilarang menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. pada gugatan rekonvensi pihak Tergugat yang selanjutnya disebut sebagai pihak Penjual. Pada proses perkara tersebut ditemui tergugat dalam hal ini Merasa bahwasanya kuasa yang digunakan oleh penggugat dalam melakukan peralihan hak atas tanah tersebut melanggar hukum dikarenakan penggugat dalam proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan tanpa keikutsertaan tergugat (penjual) dalam pembuatan akta jual beli (AJB) yang seterusnya disertakan peralihan nama kepemilikan atas tanah yang telah dijadikan sebagai objek tersebut. tergugat dalam kasus ini berdalih bahwasanya tidak pernah memberikan izin untuk melakukan peralihan hak atas tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli dengan disertai kuasa menjual tersebut.

Permasalahan tentang kasus tersebut diatas terkait surat kuasa menjual tertanggal 9 Agustus 2007 di dalam hukum perdata, menurut penulis telah sesuai dengan prakteknya sebagaimana penerapannya yang tidak melanggar Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah kuasa mutlak yang di perbolehkan secara hukum, karena telah melalui proses jual beli serta pembayaran secara tunai

oleh Pengugat kepada Tergugat. perlu dipahami bahwa surat kuasa menjual/atau surat kuasa mutlak terbagi menjadi 2 (Dua) yaitu surat kuasa menjual /atau surat kuasa mutlak yang tidak diperbolehkan dan surat kuasa menjual /atau surat kuasa mutlak yang diperbolehkan.

Dalam prosesnya surat kuasa mutlak yang dilarang atau tidak diperbolehkan dibuat dalam instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak atas Tanah jo. Pasal 39 huruf d peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kuasa mutlak harus mengandung dua dictum sebagaimana disebutkan Di Dalam ketentuan tersebut, yakni:

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam dictum pertama adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
- b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya tidak dapat 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 dilakukan oleh pemegang haknya.

Dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 ini sebenarnya bertujuan untuk mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf c, konsideran Instruksi tersebut menyebutkan:

“Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan

hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah”

Sedangkan dalam surat kuasa mutlak yang diperbolehkan / yang sebenarnya tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP 24/1997 maupun Instruksi Mendagri 14/1982.

Yaitu kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integreerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri. Sebab pemberian surat kuasa menjual yang diperbolehkan:

Pada prinsipnya kuasa untuk menjual sebenarnya diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya:

- a. Pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
- b. Pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan.
- c. Tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa kuasa menjual atau kuasa mutlak yang dipermasalahkan oleh pihak tergugat (penjual) bukanlah kuasa menjual atau kuasa mutlak sebagaimana yang tercantum di dalam gugatan reconpensi tergugat diatas melainkan kuasa menjual yang dipergunakan ialah kuasa menjual yang diperbolehkan menurut hukum yang berlaku.

Menurut Agus Pandoman sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri dan peraturan Pemerintah dapat disimpulkan bahwa suatu pemberian kuasa yang didalamnya dicantumkan klausul “tidak dapat dicabut kembali” tidak serta merta dapat digolongkan dalam surat kuasa mutlak, sepanjang tidak memenuhi unsur-unsur sebagaimana tercantum dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri atau dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997.³

Pada kasus diatas tersebut pembeli (pengugat) dalam hal ini telah melakukan melakukan itikad baik yakni dengan telah melakukan pelunasan atas sejumlah harga yang telah disepakati oleh kedua belah pihak melalui perjanjian jual beli yang dilakukan diawal perjanjian tersebut sebagaimana melihat kegunaan perjanjian pengikatan jual beli tersebut hanyalah berlaku sementara, sehingga jika telah dilakukan pelunasan makan perjanjian pengikatan jual beli tersebut di tingkatkan/ atas diteruskan dengan membuat akta jual beli atau sebagaimana yang sering disebut dengan AJB.

Penggunaan kuasa menjual yang dibuat oleh Penggugat atau pembeli dalam posisi kasus diatas yakni kuasa menjual yang pada pembuatanya juga

³Agus Pandoman,Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia,PT. Raga Utama Kreasi, Jakarta, Hal. 45

berdasarkan persetujuan penjual/ Tergugat hal tersebut dibuat dengan alasan atau tujuan agar dapat mempermudah para pihak khususnya Pembeli / Penggugat dalam proses penyelesaian jual beli pada benda tetap tersebut. hal demikian sebagaimana diketahui dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan berdasarkan berbagai literatur yang menyebutkan bahwasanya terkait benda tetap (tanah) pada peralihanya (*lavering*) tidak hanya dilakukan secara nyata saja melainkan harus diteruskan atau diikuti dengan balik nama (penyerahan secara yuridis). Namun perlu untuk diketahui bahwasanya fase dalam melakukan balik nama harus diikuti sebelumnya dengan membuat akta jual beli yang dilakukan oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Permasalahan pada kuasa menjual sebagaimana posisi kasus diatas dimana pihak tergugat mendalilkan bahwasanya kuasa menjual tersebut merupakan kuasa mutlak yang tidak di perbolehkan dalam pengimplementasian jual beli tersebut, oleh majelis hakim pemeriksa perkara justru tidaklah menemukan permasalahan terkait dengan peralihan yang menggunakan surat kuasa menjual.

Pada kasus jual beli sebidang tanah beserta bangunan surat kuasa menjual, kuasa menjual dengan alas hak pengikatan jual beli umumnya dilakukan guna untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas namun belum melakukan balik nama.

Peristiwa Surat Kuasa menjual bisa lahir disebabkan oleh :

1. Karena adanya kepentingan para pihak;

- a. Karena sifatnya
 - b. Pengikatan jual beli tunai
 - c. Belum mempunyai uang balik nama
2. Peristiwa hukum hutang piutang;
 3. Karena hubungan dengan broker/ makelar untuk mewakili penjual;
 4. Karena warisan/ persetujuan harta bersama;

Sehingga dapat dikatakan bahwa pemberian surat kuasa menjual tidak dapat diberikan tanpa adanya alasan serta persetujuan para pihak yang melakukan perjanjian untuk satu perbuatan hukum.

Namun surat kuasa menjual ini sangat rentan Dalam peristiwa pemberian surat kuasa menjual dengan alasan diatas mempunyai kelemahan dan kelebihan, surat kuasa mana yang memiliki kekuatan pengikatan jual beli yang lebih kuat dalam pertanggung jawabannya nanti. Alasan lain adanya surat kuasa menjual pada prinsipnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.

Bagi pihak Penggugat dalam hal ini memiliki kewajiban untuk membayarkan sejumlah harga yang telah disepakati sebelumnya dengan Tergugat I, sedangkan bagi pihak Tergugat sebenarnya memiliki sebuah kewajiban yang wajib dilaksanakan yaitu menyerahkan objek jual beli dalam hal ini tanah beserta bangunan (Objek sengketa) yang dianggap perolehannya berdasarkan surat kuasa mutlak. Tidak hanya kewajiban yang sebenarnya ditekankan dalam asas *Obligatoir* melainkan Hak para pihak. Setelah melaksanakan kewajibannya,

Penggugat seharusnya dapat menikmati haknya. Namun dalam perkara ini Penggugat tidak dapat menikmati yang seharusnya menjadi haknya, ini dikarenakan Para Tergugat tidak melaksanakan kewajiban atau prestasinya yaitu tidak menyerahkan tanah beserta bangunan (objek sengketa) dalam bentuk fisik, walaupun Tergugat telah menikmati haknya berupa penerimaan sejumlah harga yang telah di sepakati yang dibuktikan dalam bentuk kuitansi pembayaran senilai Rp.800.000.000,-(Delapan Ratus Juta Rupiah) yang peruntukannya secara jelas tertulis untuk membayarkan tanah beserta bangunan tersebut.

Dalam faktanya di persidangan tingkat pertama di pengadilan Negeri Sleman, telah terungkapnya fakta bahwa hingga saat ini belum terjadinya penyerahan yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap Penggugat. Hingga saat ini Penggugat belum dapat menguasai dan menikmati akant tanah beserta bangunan yang menjadi objek Sengketa tersebut. Artinya Tergugat I telah mencederai Pasal 1320 KUHPerdara serta Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata, yang menyatakan jual beli adalah persetujuan suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati kedua pihak, dan ketentuan Pasal tersebut sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat walaupun Penggugat dalam hal ini telah melaksanakan kewajibannya.

Perlu diketahui dan ditegaskan bahwa Jual beli (tanah) didasarkan hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga sifat yaitu:

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli tersebut menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa perjanjian jual beli sebenarnya hanya bersifat "*Obligatoir*" saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).⁴

Namun dalam prakteknya disini perjanjian tersebut tidak hanya sebatas *obligatoir* atau sebatas tanggung jawab para pihak saja, melainkan telah terjadinya *levering* yang di lakukan oleh para pihak dengan dibuktikan dengan adanya

⁴Satrio, J..*Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian* ,PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, 1995
hal. 67-68

pembayaran serta proses balik nama melalui AJB dan ini telah dikuatkan dalam putusan pengadilan tingkat pertama.

Walaupun dalam Rekonvensi Para Tergugat berdalih dengan menyatakan bahwa Akta Kuasa untuk Menjual yang dipergunakan tersebut bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Namun Para Tergugat dalam pembuktian tidak dapat membuktikan bahwa surat kuasa menjual tersebut bertentangan dengan aturan yang ada, dan pembuktian melalui saksipun menyatakan membenarkan melalui kesaksian terhadap bukti surat yang ada.

Sehingga dalam Putusan hakim tingkat pertama yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 3561 terletak di jalan Pandega Marta Pogung Lor No. 99 Sinduadi, Mlati, Sleman; melalui penetapan tersebut dalam bentuk putusan pengadilan Negeri Sleman, bahwa Penggugat selaku pemilik sah atas sebidang tanah dan bangunan (Objek sengketa) dibuktikan dengan kepemilikan Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah berpindah pada Penggugat, melalui Akta jual Beli yang sebelumnya diawali dengan pembayaran senilai Rp.800.000.000,-(Delapan Ratus Juta Rupiah) yang dibuktikan dengan Kuitansi Pembayaran untuk membayar sebidang tanah dan bangunan tersebut.

Dapat diasumsikan bahwa proses peralihanya dengan menggunakan surat kuasa dibenarkan dengan tidak melanggar syarat-syarat dalam penggunaan surat kuasa.

Dalam suatu perjanjian jual beli setelah para pihak melakukan kewajibannya dapat terjadi suatu peralihan hak, peralihan hak tersebut diatur dalam asas *levering*, asas *levering* diatur khusus dalam Pasal 1475 KUHPerdara. Pasal tersebut mengatur bahwa penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan kepunyaan pembeli.

Berdasarkan ketentuan tersebut seharusnya dalam perkara ini dapat terjadi peralihan hak dari Para Tergugat I kepada Penggugat, namun kenyataannya Penggugat dalam hal ini tidak dapat menikmati haknya yaitu untuk memiliki maupun menguasai atas sebidang tanah dan bangunan tersebut dalam hal ini (objek sengketa), walaupun dalam prakteknya telah terjadi peralihan hak (*Lavering*) melalui AJB, namun Para Tergugat tidak melaksanakan prestasi yaitu tidak menyerahkan atas objek sengketa tersebut kepada Penggugat, yang dalam hal ini sangat merugikan bagi pihak Penggugat khususnya, padahal Penggugat telah melakukan kewajibannya yaitu membayarkan sejumlah uang kepada Para Tergugat namun tidak mendapatkan hak yang seharusnya di terima oleh Penggugat, terhadap permasalahan tersebut majelis hakim dalam putusnya 211/Pdt.G/2014/PN.Smn juncto **9/Pdt.G/2016/PT.YYK** menguatkan Putusan Pengadilan Negeri bahwa Penggugat sebagai pemilik sah;

Terhadap putusan tersebut di atas telah memiliki kekuatan hukum tetap, artinya sudah tidak ada lagi upaya hukum yang dapat dilakukan oleh Para

Tergugat, Para Tergugat seharusnya melaksanakan perintah hakim tersebut, kecuali Para Tergugat melakukan upaya hukum tingkat berikutnya atau memiliki alat bukti baru untuk pembuktian, yang dapat membenarkan bahwa proses peralihan tersebut menyalahi aturan yang ada. Walaupun Para Tergugat telah melakukan usaha tingkat Banding akan tetapi Majelis hakim dalam putusan menguatkan putusan pengadilan tingkat pertama. sehingga saat ini walaupun putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap, Tergugat belum melakukan kewajiban sebagaimana yang telah diputuskan dalam amar putusan tersebut.

Secara tertulis Dalam putusan Hakim, melalui pertimbangannya bahwa bukti yang dilampirkan dipersidangan dalam bentuk surat / Akta yang disebut dalam bukti P-3 dan P-4 adalah sebuah bukti autentik yang dibuat di hadapan Notaris yang tidak dapat dibantah otentisitasnya selama tidak melanggar peraturan atau perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat dijadikan alat bukti dalam proses pembuktian yang nilai pembuktiannya pun diatur jelas dalam Pasal 1870 KUHPerdara, Pasal 285 RBG, bahwa nilai pembuktian Di Dalamnya adalah sempurna. (*volledig bewijskracht*) serta mengikat (*bindende bewijskracht*). Perlu dipahami bahwa dalam kasus ini tidak ada Kuasa Mutlak hanya surat kuasa menjual saja, sebab kuasa Mutlak secara jelas telah dilarang melalui aturan Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang dikarenakan dapat merugikan salah satu pihak Khusus pemberi kuasa.

Dalam isi Intruksi MENDAGRI menyatakan bahwa “Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang Di Dalamnya mengandung

unsur tidak dapat **ditarik kembali** oleh pemberi kuasa. Yang dalam akta kuasa menjual tersebut menyebutkan hal demikian sehingga pemberi kuasa dapat sewaktu-waktu untuk menarik kembali kuasa yang diberikan tersebut. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya ialah merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.” Dengan catatan tanpa seizin dari pemberi kuasa, namun dalam hal ini pemberi kuasa dalam akta menjual tersebut secara nyata tidak mempermasalahkan akan adanya kata tersebut serta tidak mencoba untuk menarik kembali akta kuasa tersebut.

Selanjutnya Penjelasan Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa:

“...bahwa surat kuasa mutlak ialah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Sehingga kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah dan tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan di dalam perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat tidak dimuatkan akan hal tersebut sehingga dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh para pihak tidak melanggar ketentuan-ketentuan serta aturan dalam pembuatan akta dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Sehingga dapat dikatakan bahwa akta kuasa Menjual dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah terhadap Putusan Nomor: **211/Pdt.G/2014/PN.Smn Jo 9/Pdt.G/2016/PT.YYK**, bukanlah dalam kategori surat kuasa menjual / surat kuasa mutlak yang dilarang atau tidak diperbolehkan yang di dalilkan oleh Para Tergugat yang bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, namun Surat Kuasa menjual/surat kuasa mutlak yang di perbolehkan secara hukum, karena telah melalui proses jual beli serta pembayaran secara tunai oleh Pengugat dan telah memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam proses pembuktiannya selama persidangan.

Berhubung dalam menilai pembuktian hakim dapat bertindak bebas atau diikat oleh undang-undang ada 3 (tiga) teori Tentang hal ini: ⁵

1. Teori pembuktian bebas, adalah teori yang tidak menghendaki adanya ketentuan-ketentuan yang mengikat hakim, sehingga penilaian pembuktian seberapa dapat diserahkan kepadanya.
2. Teori pembuktian negatif, adalah teori yang harus ada ketentuan-ketentuan yang mengikat, yang bersifat negatif, yaitu bahwa ketentuan ini harus membatasi pada larangan kepada hakim untuk melakukan sesuatu yang berhubungan

⁵R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Penerbit Pradnya Paramita Jakarta. 1985 hal. 19.

dengan pembuktian. Jadi disini dilarang dengan pengecualian (Pasal 169 HIR, 306 Rbg, 1905 BW).

3. Teori pembuktian positif. Disamping adanya larangan, teori ini menghendaki adanya perintah kepada hakim. Disini hakim diwajibkan tetapi dengan syarat (Pasal 165 HIR, 285 Rbg, 1870 BW)

Suatu akta (Surat) dapat dikatakan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila telah memenuhi ketiga pembuktian di atas. Dalam kasus ini, pembuktian terhadap akta jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam persidangan, sehingga perlu adanya perlindungan terhadap pembeli selaku Penggugat apabila penjual dalam hal ini melakukan wanprestasi dengan tidak memberikan tanah beserta bangunan tersebut yang menjadi objek sengketa, tentu ini akan membawa dampak konsekuensi hukum dalam hal ini:

Objek yang diperjanjikan dalam hal ini Objek sengketa menjadi jaminan, bahwa penjual harus memenuhi kewajibannya yaitu dengan menyerahkan objek sengketa, yang jika tidak diindahkan maka perlunya sita jaminan yang dilakukan. Apabila telah diserahkan maka kemudian sita jaminan dapat dihapuskan, sita jaminan ini atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak untuk melakukan proses peralihan.

Sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli Hak Atas Tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal

biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut. Seperti Syarat materiel yang harus lunasnya terlebih dahulu harga jual beli, namun jika belum dapat melengkapi syarat tersebut di atas, maka dapat melakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu yang akan dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara, menunggu untuk dipenuhinya syarat perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT. Namun demikian, Majelis Hakim memutuskan dalam Perkara Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Smn., bahwa jual beli yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap sah walaupun dengan Surat kuasa menjual selama tidak melanggar aturan hukum yang tidak diperbolehkan dalam Surat Kuasa Mutlak.

Yang perlu dibuktikan oleh pihak Tergugat bahwa seberapa kuatnya akta kuasa menjual tersebut yang dibuat oleh Penggugat di Notaris Imam Supingi, S.H jika tidak berlandaskan aturan hukum yang mengacu pada 1320 KUHPerdara terkait dengan syarat subjektif maupun objektifnya. Sebab akta kuasa menjual tidak dapat serta merta diberikan dan berdiri sendiri tanpa landasan hukum yang jelas, atau diperuntukan untuk mengalihkan begitu saja tanpa alas hak dan alasan peralihan yang tidak diketahui para pihak yang membuatnya khusus Tergugat selaku sebagai pemberi kuasa menjual. Sebab surat kuasa menjual umumnya dilakukan penerima kuasa atas izin pemberi kuasa seperti apa yang dilakukan oleh Suhono selaku Penggugat. Penggunaan surat kuasa juga terjadi pada proses AJB (akta jual beli) yang sudah bersifat final dan bertujuan mewakili pemberi kuasa

yang tidak dapat hadir sehingga digantikan atau dikuasakan kepada orang lain tersebut sebagai pengganti diri.

Perlu dipahami bahwa dalam memberikan/menjatuhkan Putusan Hakim harus memiliki pemikiran dan Pertimbangan dari berbagai sudut pandang, serta tidak lupa untuk mengacu terhadap bukti-bukti yang dihadirkan ke dalam Persidangan baik itu bukti tertulis maupun tidak tertulis dalam hal ini saksi. Putusan hakim tidak serta merta lahir tanpa adanya pertimbangan-pertimbangan yang matang serta mendasar pada alat bukti yang dilampirkan di persidangan. Perlu diketahui bahwa pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan dan mengandung kepastian hukum, di samping itu juga mengandung manfaat bagi para pihak yang bersangkutan sehingga pertimbangan hakim ini harus disikapi dengan teliti, baik, dan cermat. Apabila pertimbangan hakim tidak teliti, baik, dan cermat, maka putusan hakim yang berasal dari pertimbangan hakim tersebut akan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi/Mahkamah Agung.⁶

Selain itu, pada hakikatnya pertimbangan hakim hendaknya juga memuat tentang hal-hal sebagai berikut:¹⁷

1. Pokok persoalan dan hal-hal yang diakui atau dalil-dalil yang tidak disangkal.
2. Adanya analisis secara yuridis terhadap putusan segala aspek menyangkut semua fakta/hal-hal yang terbukti dalam persidangan.

⁶Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cetakan V (Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004), hal.140

⁷*Ibid.* hal. 142

3. Adanya semua bagian dari petitum Penggugat harus dipertimbangkan/diadili secara satu demi satu sehingga hakim dapat menarik kesimpulan tentang terbukti/tidaknya dan dapat dikabulkan/tidaknya tuntutan tersebut dalam amar putusan

Sehingga tidak dapat dipungkiri bahwa pertimbangan hakim memiliki peranan penting dalam proses penetapan/penjatuhan putusan dalam suatu Perkara. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Smn., Jo Nomor 9/Pdt/2016/ PT.Yyk, yang dalam pertimbangannya menurut penulis, mempertimbangkan konsekuensi atas surat kuasa menjual yang dibuat oleh para pihak tersebut sebagai berikut:

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut di atas dalam kaitannya satu sama lain.

Majelis hakim berpendapat bahwa berdasarkan bukti P-1 yang di cocokan dipersidangan sesuai dengan aslinya diketahui bahwa telah diketahui adanya perjanjian yang dilakukan dibawah tangan yang telah dibukukan dan didaftarkan pada tanggal 7 Agustus 2007 oleh Notaris Imam Supingi, S.H Notaris di purworejo dengan nomor. 9805/2007. Yang mana perjanjian tersebut dibuat oleh pihak pertama Penggugat dan pihak kedua Tergugat I dengan diketahui oleh Tergugat II (suami Tergugat I). perjanjian tersebut mengisi mengenai pihak pertama telah menjual tanah dan bangunan seluas 344m² di Desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman dengan sertifikat hak milik Nomor 3561 kepada pihak kedua dengan harga Rp.800.000.000., (Delapan ratus Juta Rupiah);

Menimbang bahwa selanjutnya agar terjadi jual beli menurut hemat majelis Hakim haruslah didukung bukti-bukti bahwa telah terjadi penyerahan uang secara tunai. Selanjutnya berdasarkan bukti P-2 yang berupa fotocopy kuitansi tanggal 06 juni 2007 diketahui bahwa kuitansi tersebut menerangkan TERGUGAT I telah menerima uang sebanyak Rp.800.000.000.,- (Delapan Ratus Juta Rupiah) dari Penggugat guna membayar tanah dan bangunan seluas 344 m2 di desa Sinduadi Kecamatan Mlati Kabupaten sleman dengan sertifikat milik nomor 3561. Dengan demikian telah diketahui telah dilakukan pembayaran secara tunai oleh Penggugat kepada Tergugat terhadap objek sengketa tersebut sesuai kesepakatan pada perjanjian sebelumnya bukti P-1;

Menimbang bahwa dengan adanya kuitansi penerimaan uang oleh Tergugat I tersebut maka majelis hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli seperti yang di syartkan sesuai hukum bahwa jual beli tersebut telah dilaksanakan secara tunai;

Menimbang bahwa para pihak Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II juga datang ke kantorNotaris tersebut. Bahwa akta kuasa jual tersebut sebelum ditanda tangani oleh para pihak dibacakan dulu oleh Notaris kemudian setelah dibacakan apabila isinya sudah disetujui setelah para pihak menanda tangani akta kuasa jual tersebut. Bahwa benar bukti P-3 adalah akta kuasa jual yang ditanda tangani oleh pihak Penggugat dan Para Tergugat di Notaris Imam Supingi, S.H Purworejo dan saksi jual di tanda tangani dalam akta kuasa jual tersebut sebagai saksi.

Menimbang Bahwa yang menjadi dasar pembuatan akta kuasa menjual tersebut adalah perjanjian bawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat. Sehingga dengan demikian bukti P-3 didukung oleh keterangan saksi tersebut yang menyebutkan bahwa bukti P-3 dibuat berdasarkan perjanjian bawah tangan yang dibuat oleh Penggugat dan Para Tergugat bukti P-1.

Menimbang bahwa bukti P-4 merupakan akta jual beli Nomor 68/2007 tanggal 18 September 2007 yang dibuat oleh Notaris Imam Supingi, S.H menunjukkan bahwa telah terjadi perjanjian jual beli atas objek sengketa tersebut.

Menimbang berdasarkan bukti P-5 merupakan sertifikat Hak milik Nomor. 3561 atas nama Penggugat dengan gambar situsasi Nomor 1.660 dengan luas 344m². Menunjukkan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang mempunyai kekuatan yang mengikat dan sempurna selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.

Menimbang bahwa oleh selanjutnya dalam persidangan, saksi dari kuasa Tergugat tidak ada satupun yang dapat membuktikan bahwa telah tidak terjadi jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat. Yang mana saksi-saksi dari Para Tergugat hanya mengetahui bahwa hubungan antara Penggugat dan Para Tergugat adalah hubungan bisnis Perjanjian Pengadaan Komputer.

Menimbang bahwa bukti P-3, P-4, adalah alat bukti surat yang dibuat dihadapan Notaris sehingga diklasifikasikan sebagai akta autentik, dan P-5 yang merupakan Sertifikat yang juga akta autentik yang mana nilai kekuatan pembuktiannya (*bewijskracht*) diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara, Pasal 285 RGB, bahwa nilai kekuatan pembuktian yang melekat padanya adalah sempurna (*Volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) berarti apabila akta

otentik yang diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan Tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende berwiskracht*). Dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum Di Dalamnya sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebutkan dalam akta, juga sempurna dan mengikat kepada hakim sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan;

Menimbang bahwa dengan demikian oleh karena P-3, P-4, dan P-5 adalah bukti autentik dan selama persidangan tidak diajukan oleh Tergugat bukti setara yang dapat membantah bukti autentik tersebut maka akta autentik P-3, P-4 dan P-5 adalah sah mengikat kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut;

Menimbang bahwa oleh karena dalam bukti P-2 terdapat kuitansi penerimaan uang oleh Tergugat I sehingga dengan demikian majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi jual beli secara kontan dan tunai sehingga syarat telah terjadinya jual beli telah terpenuhi;

Menimbang bahwa mengingat kekuatan pembuktian Akta Autentik yaitu P-3, P-4, dan P-5 mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dapat dibantah oleh pihak lawannya. Sehingga dengan demikian pembuktian dari Penggugat sepanjang mengenai bukti P-3, P-4, dan P-5 adalah kuat, sehingga meyakinkan majelis hakim bahwa sesuai dengan perjanjian tersebut maka telah

terjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat atas objek sengketa tersebut;

Ada beberapa Alat Bukti Yang Diajukan Oleh Penggugat untuk membuktikan kepemilikan atas sebidang tanah beserta bangunan tersebut

Selepas jawab-jinawab, oleh majelis hakim, PENGGUGAT diberikan kesempatan untuk membuktikan dalil-dalil gugatan dengan mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

Bukti surat, yang kesemuanya telah ditempel materai cukup – dilakukan *nazagel* atas semua bukti tersebut, dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya serta telah diperlihatkan pula kepada TERGUGAT prinsipal. Adapun bukti surat yang dimaksud ialah sebagai berikut :

- | | | |
|-----------|---|---|
| Kode P-01 | ; | Surat Perjanjian antara TERGUGAT dengan PENGGUGAT tertanggal 06 Juni 2007 |
| Kode P-02 | : | Kwitansi penyerahan uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tertanggal 06 Juni 2007 |
| Kode P-03 | : | Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 88 tertanggal 09 Agustus 2007 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Imam Supingi, |

S.H.

Akta Jual-Beli Nomor 68/2007 tertanggal
 Kode P-04 : 18 September 2007 yang dibuat oleh
 Notaris dan PPAT Suprpto, S.H

Akta Jual-Beli Nomor 68/2007 tertanggal
 Kode P-05 : 18 September 2007 yang dibuat oleh
 Notaris dan PPAT Suprpto, S.H.

Pada penjelasan diatas majelis hakim pemeriksa perkara mempunyai keyakinan dengan menjatuhkan putusan yang dalam amar putusan tersebut pada pokoknya mengabulkan dan memenangkan penggugat sehingga dengan demikian kuasa menjual yang dipergunakan pada posisi kasus diatas merupakan kuasa menjual yang sah dan tidak bertentangan dengan aturan yang ada. Hal demikian dikuat kembali dengan adanya putusan banding yang dikeluarkan oleh pengadilan Tinggi Yogyakarta, Berdasarkan putusan nomor 211/Pdt.G/2014/PN.Smn., Jo Nomor 9/Pdt/2016/ PT.Yyk

B. Hambatan-Hambatan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Pembuatan Surat Kuasa Menjual

Dalam proses pembuatannya, surat kuasa menjual memiliki beberapa kendala yang menjadi sumber permasalahan dalam proses pembuatannya. Sumber permasalahan bisa dari kurangnya pemahaman masyarakat yang dikarenakan tidak adanya sosialisasi yang dilakukan oleh pemerintah melalui kemenkumham serta peran serta dari notaris setempat yang memiliki peran untuk mengedukasi

masyarakat. Tidak pahamnya masyarakat mengenai surat kuasa menjual menyebabkan banyaknya praktek-praktek yang menyimpang dan ilegal yang merugikan salah satu pihak yang melakukan perjanjian jual beli berdasarkan surat kuasa menjual dengan berbagai alasan-alasan salah satu pihak. Selain itu didukung juga dengan kurang tertarik dan rasa ingin tahu dari masyarakat untuk mengetahui terkait dengan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan surat kuasa menjual yang memiliki berdampak pada kepemilikan yang berakibat beralihnya suatu kepemilikan.

Dalam perkembangannya yang kemudian dalam ketentuan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut mendapatkan perubahan yang berdasarkan atas terbitnya ketentuan dari Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Nomor 594/1492/AGR tentang Kuasa Mutlak yang di dalamnya menerangkan akan jenis kuasa mutlak yang tidak diperbolehkan dalam peruntukannya dan juga jenis kuasa mutlak yang diperbolehkan, dalam hal ini ketentuan tersebut diatur penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kualifikasi kuasa mutlak yang dilarang/menyimpang didalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yaitu :

- a. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961.
- b. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris.

- c. Penggunaan kuasa untuk memasang hak tanggungan yang aktanya dibuat oleh Notaris.

Sehingga hal tersebut di ataslah yang menjadi acuan proses pembuatan akta kuasa menjual yang seharusnya diterapkan dengan tidak mengindahkan peran notaris untuk menjelaskan secara gamblang kepada kliennya yang datang untuk membuat akta atau sekedar berkonsultasi.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian dan pembahasan sehingga dapat disimpulkan dengan beberapa point sebagai berikut:

1. Kesepakatan jual-beli yang berlandaskan Akta Kuasa Menjual yang dilakukan antara Penggugat dengan Para Tergugat sama sekali tidak membahas adanya kerjasama dalam bentuk apapun. Dalam Akta kuasa Menjual tertanggal 9 Agustus 2007 yang diberikan Tergugat I kepada Penggugat bukanlah merupakan surat kuasa mutlak seperti apa yang didalilkan oleh Para Tergugat yang menyatakan bahwa Akta Kuasa untuk Menjual tersebut bertentangan dengan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan hal tersebut berupa pemahaman yang tidak utuh dan penafsiran sepihak dari Para Tergugat. Sehingga dapat dinyatakan bahwa, proses balik nama hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Menjual memiliki dasar hukum yang kuat di karenakan tidak adanya aturan hukum yang dilanggar sebagaimana didalilkan serta dibuktikan diatas.

Sehingga tepat jika dikatakan Akta Kuasa Menjual memiliki kekuatan peralihan maupun dalam proses balik nama hak atas tanah melalui Akta Jual

Beli, selama tidak ada aturan yang dilanggar dalam proses peralihannya. Dengan demikian beralihnya kepemilikan penguasaan atas tanah dengan proses balik nama hak atas tanah kepada Penggugat, maka Penggugat selaku pemegang sah melalui jual beli memiliki hak penuh atas objek tersebut. Yang memberikan jaminan penguasaan penuh dan mendasar atas sebidang tanah dengan beralihnya sertifikat nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 3561, berdasarkan akta jual beli dari PPAT Soeprapto, SH tanggal 18 September 2007 Nomor 68/2007. Jika mengacu pada putusan bahwa akta kuasa menjual tersebut dalam proses balik nama hak atas tanah adalah sah, Penggugat memiliki hak penuh atas tanah dengan nomor Sertifikat Hak Milik Nomor 3561 maka sehingga Tergugat harus meninggalkan objek sengketa tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat selaku pemilik sah berdasarkan nomor sertifikat tersebut diatas. Sepanjang dalam syarat-syarat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku. Antara lain yang berkenaan dengan;

2. Bahwa dalam pelaksanaannya terdapat hambatan-hambatan dalam proses pembuatan akta kuasa menjual, yang dikarenakan tidak pahamnya masyarakat dalam peruntukan serta pemanfaatan atas surat kuasa menjual yang khususnya memiliki masalah dikemudian hari, jika dalam proses pembuatannya tidak sesuai/melanggar aturan hukum yang berlaku. Sehingga tidak heran jalan pintas pun digunakan untuk memudahkan keberalihan suatu kepemilikan akan sebuah tanah maupun bangunan, namun praktek inilah yang sebenarnya salah dalam penerapannya ketika seorang Notaris tidak menjelaskan peruntukan surat kuasa menjual yang benar/tidak melanggar

peraturan/perundang-undangan yang berlaku. Sehingga menjadi catatan dan bagi notaris pada umumnya dalam pembuatan akta nya dengan menggunakan surat kuasa menjual harus lebih berhati-hati dan mendasar pada aturan Permendagri yang ada dan terkhususnya pada diri saya pribadi selaku penulis

B. SARAN

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum yang seharusnya dapat mengedukasi masyarakat atau para pihak yang datang menghadap kepadanya dengan netral tanpa harus ada keberpihakan, Sebagai penasehat hukum/paham hukum, seharusnya memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh guna untuk menghindari permasalahan-permasalahan hukum di kemudian hari baik bagi diri sendiri maupun kliennya, sebab tugas Notaris dan PPAT bukan hanya memformulasikan sebuah Akta dan perjanjian melainkan juga mengedukasi masyarakat adapun hal yang perlu diperhatikan ialah sebagai berikut:

- a. Agar dapat menjamin suatu kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak maka sebaiknya pembuatan hukum akta kuasa menjual dilakukan dihadapan Notaris, dan Notaris memiliki kewajiban, untuk mengedukasi para pihak apa yang menjadi dasar dan batas-batas dari penerima maupun pemberi Surat Kuasa Menjual. Ini bertujuan agar tidak ada penyalahgunaan dalam penggunaan atau pemanfaatan Surat Kuasa Menjual tersebut dikemudian hari, yang terkesan sangat berbahaya ketika di salah pergunakan oleh orang yang

tidak bertanggung. Namun akan sangat membantu proses percepatan peralihan ketika syarat dan segala administrasi telah dipenuhi dan dilengkapi namun salah satu pihak berhalangan, sehingga peran dari surat kuasa menjual ini menjadi efektif.

- b. Kepada pihak masyarakat yang melakukan jual beli tanah sebaiknya mengikuti ketentuan peraturan Perundang-undangan yang ada, serta berlaku dimasyarakat guna untuk menghindari terjadinya konflik/permasalahan di kemudian hari atas pengingkaran salah satu pihak dengan keberadaan kuasa menjual maupun surat keterangan lunas, yang proses pembayarannya dibuat secara fiktif atas suatu objek jual beli khususnya hak atas tanah. Sehingga alangkah lebih baiknya dengan cara mendatangi kantor Notaris dan PPAT setempat untuk meminta bantuan atau sekedar bertanya terlebih dahulu untuk proses peralihan yang benar menurut undang-undang atau peraturan yang berlaku. Guna untuk menghindari permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenek adanya cacat procedural/administrasi atau bahkan adanya unsur kesengajaan untuk mengambalalih sebidang tanah dengan cara yang menyimpang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Bandung: Aumni, 1984.
- A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun 1998*, Bandung: Mandar Maju, 1999.
- A.Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok hokum perjanjian beserta perkembangannya*, liberty, Yogyakarta, 1985, Abdul kadir Muhammad, *HukumPerikatan*, Alumni, Bandung, 1982,
- Abdulkadir Muhamad, *HukumPerikatan*, Citra Aditya Bandung, 1992,
-----, *HukumPerjanjian*, Bandung: PT Alumni, 2010,
- Adjie Habib, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, refika aditama, bandung, 2015.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Agus Pandoman, *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas - Non Publisitas Jilid I*, Yogyakarta, 2015
- Boedi harsono, *Hukum Agraria Indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agrarian isi dan pelaksanaanya*, cet 12, Jakarta: Djambatan, 2008
-----, *Hukum. Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta: Djambatan, 2003.
- CST. Kansil dan Christine S.T Kansil, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-asas Hukum Perdata*, cet. ke-III, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2000
- Darwan Prinst, *Hukum Acara Pidana Dalam Praktik*, cet. 2, Jakarta: Djambatan, 1998, Djoharisantoso, SH., *Hukum Perjanjian Indonesia*, Bagian Penerbitan & perpustakaan Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1983,

- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994,
- F. Eka. Sumarningsih, *Peraturan Jabatan Notaris*, Semarang: Diktat Kuliah Program Studi Notariat, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, 2001.
- G.H.S. LumbanTobing, S.H, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, 1983,
- Griswanti Lena, Tesis, Universitas Gadjah Mada, *Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Lisensi Dalam Perjanjian*, 200.
- Gunawan Widjaja & Kartini Muljadi, *Jual Beli*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia: Jakarta.2009
- Herlien Budiono, artikel “pengikat jual beli dan kuasa mutlak” majalah Renvoi, *edisi tahun I No. 0*, Bulan Maret 2004,
- , artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi, *edisi tahun I*, No 10, BulanMaret 2004
- , *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014,
- , *Perwakilan, Kuasadan Pemberian Kuasa*, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016.
- , *Perwakilan, Kuasa, dan Pemberian kuasa dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dan Kenotariatan*, PT Citra AdityaBakti, Cetakanke III Bandung, 2012,
- Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan :Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*,, (Bandung : PT. Citra AdityaBakti, 1995.
- Jhon Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan* Jakarta: Sinar Grafika, 1987.
- Johni Ibrahim, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, cet.III, Bayumedia Publishing : Malang, 2007.

- Komar Andasasmita .*Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat: Bandung,1990.
- M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Mardalis, *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi Aksara, 2004.
- Muhammad taufik makarao, *pokok-pokok hukum acara perdata*, PT. Asdi Mahastya, Jakarta, 2004.
- MuktiArto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama*, cetakan V Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004.
- Nico Ngani dan A.Qirom Meliala, *Sewa-Beli Dalam Teori Dan Praktek*, seri hukum perdata barat No. 2. Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, cet. Ke-2, Kencana, Jakarta, 2005.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*.
- R. Subekti *Hukum Pembuktian*, Jakarta, Pradnya Paramita 1979.
- Hukum Pembuktian, cet. 13, Jakarta: Pradnya Paramita, 2001.
- , *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgelijk Wetboek dengan Tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.
- Aneka Perjanjian*: PT Alumni, Bandung, 1982.
- hukum perjanjian*, intermasa, Jakarta, 2002.
- Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa. 1984.
- Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa*, Jakarta: PT.Tatanusa, 2005.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama* Yogyakarta, FH.UII Press, 2014.
- , *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta, FH.UII Press.2016.
- Ridwan syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, alumni, bandung, 1989.
- Salim H.S, *Hukum kontrak teori dan teknik penyusunan kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, cetakan kedelapan, 2011.

- Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Satrio, J.*Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti : Bandung, 1995
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: penerbit Universitas Indonesia, 1986.
- Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Rajawali, Jakarta, 1983.
- Soerjopratiknjo Hartono, *perwakilan berdasarkan ,kehendak*, seksi Notariat fakultas hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta, Yogyakarta, 1982.
- Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta: Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1998).
- , *Hukum Acara Perdata Indonesia, ed. 5, cet. 2*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* Alfabeta Bandung, 2009.
- Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba-Serbi Praktek Notaris*, Cet. I, Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007.
- Try Widiyono, *Aspek Hukum Operasional Transaksi Produk Perbankan di Indonesia Simpanan, Jasa dan Kredit*,Ghalia Indonesia. Jakarta.2006.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana Prenada, Jakarta, 2012.
- , *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2007.
- Victor M Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*,Sinar Grafika, Jakarta.
- Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Alumni, Bandung, 1981.

Peraturan Perundang-undangan:

Menteri Dalam Negeri Nomor: 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997,

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

R. Subekti Dan Tjitrosudibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita. 2003.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Data Elektronik:

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

Article, *Pemberian Kuasa*, legal akses.com, <http://www.legalakses.com/pemberian-kuasa/>

Erlan Nopri, *Makna dan aturan hukum pemberian kuasa Kuasa pada umumnya*, <http://erlannopri.blogspot.co.id/2013/10/normal-0-false-false-false-in-x-none-x.html>, diakses pada hari rabu, 22 sept 16 jam 18.20

Hukum Online, *“Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual”*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual>

Ni Nyoman Jilianrati, syamsul bahri, farida patittinggi, *“pelaksanaan kewajiban notaris terhadap kualitas produk akta dan akibat hukumnya”* https://pasca.unhas.ac.id/jurnal/files/409c9dfd66785626872d8e8a95_fc6.pdf. Di akses pada tanggal 16 september 2016, jam 11.56

Satrya Adhitama, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) versus Akta Jual Beli (AJB)*, <http://satryaadhitama.blogspot.co.id/2013/06/perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb.html>, diakses pada tanggal 16 september 2016

Taufiq Adiyanto, Artikle Kajian “Surat Kuasa Menjual” (versi PPAT),
<https://taufiqadi.wordpress.com/tag/surat-kuasa-menjual/>, 2005

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan
Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,
http://hukum.unsrat.ac.id/pp/pp_37_1998.pdf, tanggal 14-02-2017, jam
08.37.
