

**KEDUDUKAN KUASA YANG BELUM DISEBUTKAN
NAMA PENERIMA KUASA DALAM AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI DIJADIKAN DASAR
UNTUK MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI**

TESIS

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)
Dalam Bidang Ilmu Kenotariatan*

Oleh :

KARIMUN SANI HARAHAH
NPM : 1920020014



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2022**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **KARIMUN SANI HARAHAP**
Nomor Pokok Mahasiswa : **1920020014**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Konsentrasi : **Magister Kenotariatan (M. Kn)**
Judul Tesis : **KEDUDUKAN KUASA YANG BELUM DISEBUTKAN
NAMA PENERIMA KUASA DALAM AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI DIJADIKAN UNTUK
MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI**

Pengesahan Tesis

Medan, 5 Agustus 2022

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Dr. H. SUPRAYITNO, S.H, Sp.N, M.Kn



Dr. Hj. MASITAH POHAN, S.H, M.Hum

Diketahui

Direktur



Prof. Dr. TRIONO EDDY, S.H, M.Hum

Ketua Program Studi



Assoc. Prof. Dr.H. ADI MANSAR, S.H, M.Hum

PENGESAHAN

**KEDUDUKAN KUASA YANG BELUM DISEBUTKAN NAMA
PENERIMA KUASA DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI
DIJADIKAN UNTUK MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI**

KARIMUN SANI HARAHAH

1920020014

Program Studi : Magister Kenotariatan

Tesis ini telah dipertahankan di hadapa Komisi Penguji yang di bentuk oleh
Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara,
Dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan Berhak Menyandang Gelar Magister
Kenotariatan (M.Kn)

Pada Hari Kamis, Tanggal 5 Agustus 2022

Komisi Penguji

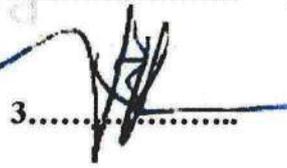
1. Dr. RAMLAN, S.H, M.Hum
Ketua

1.....


2. Dr. FARID WAJDI, S.H, M.Hum
Sekretaris

2.....


3. Dr. T. ERWINSYAHBANA, S.H, M.Hum
Anggota

3.....


PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Karimun Sani Harahap

NPM : 1920020014

Program : **Pascasarjana**

Program Studi : **Magister Kenotariatan**

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis yang saya tulis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian- bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata di kemudian hari Tesis ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Saya yang menyatakan,



KARIMUN SANI HARAHAP

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji beberapa rumusan masalah, pertama, mengapa banyak Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada kuasa menjual notariil, serta kedua bagaimana mekanisme dan legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil dalam peralihan Hak Atas Tanah. Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif yang didukung dengan data empiris dari narasumber. Menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara studi kepustakaan yang didukung dengan wawancara terstruktur (guidance interview) dari narasumber, serta analisis data yang menggunakan metode analisis kualitatif.

Banyaknya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada Kuasa Menjual Notariil dikarenakan pada saat pembuatan akta jual beli pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri karena alasan-alasan tertentu. Kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Legalitas kuasa yang terdapat Akta Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk akta otentik yang sah atau legal jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria.

Penggunaan surat kuasa menjual notariil diharapkan digunakan sebagaimana mestinya dan tidak disalahgunakan. Karena akan berakibat buruk bagi salah satu pihak di dalamnya dan bagi pemerintah. Dan penting adanya informasi yang lebih mendalam dari Notaris/PPAT dan Pemerintah mengenai surat kuasa menjual dan akta jual beli kepada masyarakat umum. Agar tidak ada pihak/masyarakat yang dirugikan.

Kata kunci : Kuasa Menjual, Akta Jual Beli, Hak Atas Tanah

ABSTRACT

This research aims to examine several problem formulations, first, why many Deeds of Sale and Purchase of Land Rights are made based on the power to sell notaries, and second, how the mechanism and legality of the Notary Selling Power of Attorney in transferring Land Rights. This type of research used in research for writing this thesis is to use a type of normative research that is supported by empirical data from the informants. Using data collection techniques carried out by means of literature study supported by structured interviews (interview guidance) from sources, as well as data analysis using qualitative analysis methods.

The number of Deeds of Sale and Purchase of Land Rights made based on the Notary Selling Authority is because at the time of making the sale and purchase deed the seller (land owner) could not present himself for certain reasons. The power to sell must at least be given in the form of a power of attorney legalized before a notary. The legality of the power of attorney contained in the Sale and Purchase Agreement Deed is a form of authentic deed that is valid or legal when viewed from the perspective of the Agreement Law, where the validity of the agreement contained in Article 1320 K.U.H. Civil has been fulfilled, but when viewed from the Agrarian Law.

The use of power of attorney to sell notaries is expected to be used properly and not misused. Because it will be bad for one of the parties in it and for the government. And it is important to have more in-depth information from the Notary / PPAT and the Government regarding the power of attorney to sell and the sale and purchase certificate to the general public. So that no party / community is harmed.

Keywords: Authorization to Sell, Sale and Purchase Deed, Land Rights

KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, puji syukur yang tak terhingga penyusun panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan kasih sayang, rahmat, karunianya dan hidayahnya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tesis ini. Shalawat dan salam semoga senantiasa tetap tercurah kepada nabi Muhammad SAW beserta keluarga sahabat dan ummat Islam di seluruh dunia amin.

Tesis ini judul **KEDUDUKAN KUASA YANG BELUM DISEBUTKAN NAMA PENERIMA KUASA DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DIJADIKAN UNTUK MENANDATANGANI AKTA JUAL BELI.**

Alhamdulillah telah selesai disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister kenotariatan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penyusun menyadari sepenuhnya bahwa Tesis ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan bimbingan, arahan dan motivasi dari berbagai pihak, maka tidak lupa penyusun sampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani, M.AP, Prof. Dr. Triono Eddy, S.H, M.Hum selaku Rektor dan Direktur Pasca Sarjana Muhammadiyah Sumatera Utara, beserta para wakil Rektor, Bapak-bapak/Ibu Dosen, Karyawan dan Karyawati dan seluruh Civitas Akademika Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan dukungan kepada penulis selama dalam proses perkuliahan.
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. H. Adi Mansar, S.H, M.Hum, selaku Ketua Prodi Mangister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak dr. H. Suprayitno, S.H, Sp.N, M.Kn dan ibu Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H, M.Hum selaku pembimbing tesis bagi penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan dengan baik.
4. Bapak dosen penguji tesis Dr. Ramlan, S.H, M.Hum, Dr. Farid Wajdi, S.H, M.Hum, dan Dr. T. Erwin Syahbana, S.H, M.Hum yang memberikan masukan kepada tesis ini sehingga menjadi lebih baik.
5. Ayah dan ibu tercinta terimah kasih atas segala dukungan dan pengorbanannya sungguh cinta dan kasih ayah dan ibu yang tulus, doa serta kasih sayang tak akan ananda lupakan.
6. Buat Istri dan Anakku yang saya sayangi dan yang saya cintai terima kasih dukungan dan pengorbanannya serta ketulusan yang takkan terlupakan, I LOVE YOU Erliani Lubis, S. Keb dan Muhammad Faaz Al Fatih Harahap, Semoga keluarga kita mendapatkan kebahagiaan dunia dan akhirat.
7. Kepada seluruh Rekan-rekan penulis sewaktu menimba Ilmu program ini terimakasih atas bantuan dan kerja sama semua pihak yang telah membantu penyusun dalam menyelesaikan tesis ini yang tidak dapat di sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kelemahan dan kekurangan bahkan jauh dari kesempurnaan. Untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran dari segenap pihak demi kesempurnaan tesis ini. Akhirnya kepada Allah penulis berserah diri atas segala usaha dan do'a dalam penyusunan tesis ini. Semoga tulisan ini memberi manfaat kepada kita semu amin.

Medan, 5 Agustus 2022

Penulis

KARIMUN SANI HARAHAP

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan Penelitian	16
D. Manfaat Penelitian	17
E. Keaslian Penelitian	18
F. Kerangka Teori dan Konsep	20
1. Kerangka teori	20
2. Kerangka konsepsi	33
G. Metode Penelitian	42
1. Sifat Penelitian	43
2. Jenis Penelitian	44
3. Lokasi Penelitian	44
4. Alat Pengumpulan Data	45
5. Prosedur pengambilan dan pengumpulan data	46
6. Analisa Data	46

BAB II	PENGATURAN HUKUM TERKAIT KUASA MENJUAL YANG BELUM DISEBUTKAN NAMA PENERIMA KUASA DALAM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI.....	47
	A. Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Undang-Undang	47
	1. Pengertian perjanjian	51
	2. Unsur-unsur perjanjian	53
	3. Asas-asas perjanjian	53
	4. Syarat-syarat sahnya perjanjian	55
	B. Pengertian Tentang Jual-beli Tanah.....	62
	1. Jual-beli tanah sebelum UUPA.....	63
	2. Jual-beli tanah sesudah UUPA	67
	C. Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli Harus Diikuti Dengan Akta Jual-beli.....	72
BAB III	KEDUDUKAN HUKUM KUASA MENJUAL YANG BELUM DISEBUTKAN NAMANYA DALAM AKTA PERIKATAN JUAL BELI DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH	86
	A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan	86
	1. Fungsi pengikatan perjanjian jual-beli	93
	2. Alasan dibuatnya pengikatan perjanjian jual-beli...96	
	3. Bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual-beli....	98

	B. Fungsi Akta Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual-beli Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Di Kantor Badan Pertanahan.....	99
BAB IV	PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP PEMBERIAN KUASA YANG BELUM DI SEBUTKAN NAMANYA DAN DIJADIKAN DASAR UNTUK PENANDATANGAN AKTA JUAL BELI	113
	A. Disebabkan Karena Syarat Untuk Melakukan Jual Beli Belum Sepenuhnya Terpenuhi.....	113
	B. Akibat Hukum Pemberian Kuasa Yang Diikuti Dengan Kuasa Untuk Menjual	124
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	132
	A. Kesimpulan	132
	B. Saran	132
	DAFTAR PUSTAKA	135
	A. Buku-Buku.....	135
	B. Undang-undang.....	137
	C. Internet.....	138

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Akta otentik 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 otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan kepastian hukum dalam berbagai hubungan baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban seseorang, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.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 praktik kesehariannya di samping 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 *relas 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 otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan suatu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan, ruang dan sela kosong sebelum akta ditandatangani berlaku bagi surat kuasa yang belum disebutkan namanya sesuai Undang-undang Jabatan Notaris Pasal 42 semuanya yaitu sepanjang pembuatan akta tidak juga ditugaskan atau

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

dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.³

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi di masyarakat, 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 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

³ Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia, hlm 1

tersebut terlebih dahulu, disini salah satu peran notaris selaku sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta otentik 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, di samping 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 mendapatkan hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat dalamnya.

Akta otentik merupakan bukti yang sempurna, maksudnya ia tidak lagi memerlukan 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.⁴ Pemberian kuasa menjual merupakan salah satu bentuk akta kuasa yang sering dijumpai di masyarakat, pembuatan akta kuasa menjual dalam bentuk akta Notaris merupakan suatu hal yang tidak asing dalam praktek Notaris. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani 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 (*van openbare orde*) karena penjual benda jaminan harus dilakukan dengan suka rela atau dimuka umum melalui lelang.

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,

⁴ Herlien Budiono. Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa, Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016, hlm. 68.

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 dan menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1998 tersebut Kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsure-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, 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.

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).

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.⁵

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 (KUHPerduta) yaitu: Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya Kecakapan untuk membuat suatu perikatan meliputi Sepakat, Cakap, Suatu hal tertentu serta Suatu sebab yang halal.

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. Menurut sistem KUHPerduta Indonesia perjanjian *obligatoir* adalah perjanjian yang

⁵ Subekti. 2002. *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, hlm.13

menimbulkan hak dan kewajiban yaitu hak menuntut penyerahan dan kewajiban menyerahkan hak atas barang, seperti penyerahan dalam jual beli, tukar menukar dan pemberian hibah. 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.⁶

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 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.⁷

Pernyataan materil telah terpenuhi maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya.

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan PPAT dan yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual-belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual-beli (AJB).

⁶ Abdul kadir Muhammad. 1982. *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, hlm. 130.

⁷ Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 78

Dengan terperinci persyaratan yang harus dicermati dan dilengkapi oleh seorang PPAT sebelum membuat akta, hal itu mengamanatkan kepada pihak PPAT dalam membuat akta agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum aktanya dan dapat dijadikan alat atau syarat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya serta sebagai bukti otentik (sempurna) tentang terjadinya perbuatan hukum jual-beli di antara para pihak. Kegunaan yang terakhir ini merupakan salah satu tujuan dari para pihak untuk melaksanakan dan membuat akta PPAT sebagai pembuktian tentang terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual-Beli (AJB) yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lazimnya disebut dengan AJB balik nama dan selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Transaksi terhadap perolehan 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),⁸ sedangkan yang dimaksud dengan Tunai pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan serentak/bersamaan.⁹ *rill* berarti dengan dilakukannya jual beli tanah, hak milik hak atas tanah itu beralih kepada pembeli, sehingga menurut hukum pembeli telah menjadi pemilik yang baru.¹⁰ Terhadap kasus jual beli tanah yang belum memenuhi syarat dari terang dan tunai tersebut, maka dapat menggunakan instrumen 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.

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) .

⁸Satrya 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 29 Maret 2021.

⁹ Soerjono Soekanto. *Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1983 hlm. 211

¹⁰ Effendi Perangin. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 15

Menurut Agus pandoman bahwa penerimaan kuasa tidak hanya mempunyai kekuasaan mewakili (*vertegenwoordigingsmacht*), tetapi juga mempunyai hak mewakili (*vertegenwoordigingsrecht*).¹¹

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

Pentingnya keberadaan asas publisitas dalam lalu lintas hubungan hukum terhadap hak perorangan dan kebendaan, 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.¹²

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 PPAT harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan berada. Sehingga

¹¹ Agus Pandoman. 2004. *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, PT.Raga Utama Kreasi, jakarta, hlm. 40

¹² Pandoman *Op.Cit.*, hlm. 37.

jelas bahwa akta jual beli yang dibuat PPAT merupakan syarat formil sahnya jual beli hak atas tanah.

Dalam praktiknya, banyak berkembang di masyarakat 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 terpenuhi, namun ada instrumen 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 sertifikat ataupun mengenai pembayaran pajak. Di dalam pengikatan jual beli pun 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. Sebaliknya pada

perjanjian jual beli belum lunas (PJB Belum Lunas) tidak perlunya surat kuasa menjual.

Setelah perjanjian Pengikatan Jual Beli selanjutnya akan dibuatkan AJB (Akta Jual Beli) dengan ketentuan telah memenuhi syarat yang telah diatur dalam Undang-Undang. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan 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 membebankan Hak Tanggungan.¹³

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 pemberi suatu kuasa sama dinamakan 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

¹³ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta: Djambatan, hlm. 333

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 kontraktor terikat dan harus dianggap melepaskan kewenangannya untuk membatalkan kehendaknya semula.¹⁴

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).¹⁵

Tujuan sebenarnya dari kuasa menjual yaitu Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadirinya oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris. Ada beberapa Notaris yang dalam membuatkan surat kuasa menjual terhadap akta pengikatan jual beli belum lunas yang sebenarnya tidak boleh dilakukan oleh Notaris. Dalam Pemberian Kuasa Menjual seperti yang disinggung di atas telah menjadikan Kuasa Menjual menjadi

¹⁴ Komar Andasasmita. 1990. *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*. Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, hlm 43

¹⁵ Hukum online, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual* <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual> diakses Jam 20.00 selasa 29 Maret 2021

dasar proses dibuatnya 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 pengaturannya dalam PP. No. 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga tida heran jika penyelesaian dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yang berbeda-beda antar sesama PPAT terhadaap 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 *inbrens*.¹⁶

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

¹⁶ John Salindeho. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 37.

bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.¹⁷

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang berbentuk tesis dengan judul ***“Kedudukan Kuasa Yang Belum Disebutkan Nama Penerima kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dijadikan Dasar Untuk Menandatangani Akta Jual Beli”***

B. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian tesis ini adalah:

1. Bagaimana pengaturan hukum terkait kuasa menjual yang belum disebutkan nama penerima kuasa dalam Akta Pengikatan Jual Beli ?
2. Bagaimana kedudukan hukum kuasa menjual yang belum disebutkan namanya dalam akta Perikatan Jual Beli yang dijadikan dasar untuk penandatanganan akta Pengikatan Jual beli ?
3. Mengapa dalam Akta Pengikatan Jual Beli terdapat pemberian Kuasa yang belum disebutkan namanya dan dijadikan dasar untuk penandatanganan Akta Pengikatan Jual beli?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dalam rangka dilakukannya penelitian terhadap ketiga permasalahan dalam proposal tesis ini ialah:

¹⁷Herlien Budiono, artikel *“Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak”* Majalah Renvoi, edisi I No. 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan hukum terkait kuasa menjual yang belum disebutkan nama penerima kuasa dalam akta Pengikatan Jual Beli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan hukum kuasa menjual yang belum disebutkan namanya dalam akta Pengikatan Jual Beli .
3. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang penandatanganannya dilakukan berdasarkan namanya dalam akta Pengikatan Jual Beli.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih kepada para pihak baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikansumbangan pemikiran pada bidang hukum terutama yang berkaitan tentang perjanjian pengikatan jual beli.
2. Secara Praktis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikansumbangan pemikiran terhadap masyarakat tentang kedudukan serta akibat hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli dalam jual beli hak atas tanah.
3. Bagi para akademisi semoga penelitian ini dapat dijadikan dasar untuk melakukan penelitian lebih lanjut terhadap perjanjian pengikatan jual beli, sehingga kedudukan dan aturan hukumnya menjadi lebih jelas dan tegas.

E. Keaslian Penelitian

Keaslian suatu penelitian dalam proses pembuatan suatu karya ilmiah berbentuk tesis merupakan salah satu bagian terpenting yang tidak terpisahkan dari kesempurnaannya sehingga sebelumnya perlu dipastikan pernah tidaknya penelitian mengenai judul tesis ini dilakukan pihak lain. Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahan berdasarkan informasi dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara bahwa judul *Kedudukan Kuasa Yang Belum Disebutkan Nama Penerima kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dijadikan Dasar Untuk Menandatangani Akta Jual Beli.*

“Fitri Susanti dengan judul Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur. Substansi dari isi tesis adalah bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-belinya adalah sangat kuat karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual-beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah saja untuk dilakukan. Tesis ini berasal dari Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

1. Buang Affandi dengan judul tesis Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli Tanah Di Jakarta Selatan. Substansi dari tesis ini adalah bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan

akta pengikatan jual-beli adalah: a. harga jual-beli yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, b. dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah (jual-beli tanah dihadapan PPAT) belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c. objek jual-beli ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa, d. para pihak tidak melunasi kewajibannya dalam membayar pajak, e. perjanjian pengikatan jual-beli tanah tersebut dibatalkan oleh para pihak. Sedangkan akibat hukum dari pembatalan perjanjian pengikatan jual-beli tanah tersebut adalah: para pihak harus memenuhi kewajibannya terlebih dahulu sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti telah mengembalikan pembayaran yang telah di terima, dengan denda dan ketentuan lainnya yang telah di perjanjikan. Tesis ini berasal Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang. Secara konstruktif, substansi dan pembahasan terhadap kedua penelitian tersebut di atas berbeda dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis saat ini, sehingga penelitian ini asli sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu, jujur, rasional dan objektif serta terbuka. Hal tersebut merupakan implikasi etis dari proses menemukan kebenaran ilmiah, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah.

F. Kerangka Teori dan Konsep

1. Kerangka teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atas proses tertentu terjadi, dan satu teori harus diuji dengan menghadapkannya pada fakta-fakta yang dapat menunjukkan ketidakbenarannya.¹⁸

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan (*problem*) yang menjadi bahan perbandingan, pegangan teoritis.¹⁹ Kerangka teori umumnya berisi prinsip-prinsip yang mempengaruhi dalam pembahasan. Prinsip-prinsip teori itu berguna untuk membantu gambaran dan langkah kerja. Kerangka teori akan membantu penulis dalam membahas permasalahan, dan akan menggambarkan interior sebuah penulisan.²⁰

Suatu kerangka teori bertujuan untuk menyajikan cara-cara untuk bagaimana mengorganisasikan dan mengimplementasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil terdahulu. Dalam kerangka konseptual diungkapkan beberapa konsepsi atau pengertian yang akan dipergunakan sebagai dasar penelitian hukum. Fungsi teori dalam penelitian adalah untuk memberikan arahan atau petunjuk dan meramalkan serta menjelaskan gejala yang diamati. Oleh karenanya teori hukum yang digunakan sebagai pisau analisis dalam penelitian tesis ini.

¹⁸ M. Hisyam. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*. Jakarta: FEUI, hlm 203.

¹⁹ M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju, hlm 80.

²⁰ Zaenal Arifin. 2010. *Dasar-Dasar Penulisan Karya Ilmiah*. Jakarta: Grasindo, hlm 56.

Kepastian hukum mempunyai dua segi, yaitu: (1) soal dapat ditentukannya (*bepaal baarheid*) hukum dalam hal-hal yang konkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus, sebelum ia memulai suatu perkara, dan (2) kepastian hukum berarti keamanan hukum, artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.²¹

Reinhold Zippelius juga membedakan kepastian hukum dalam dua pengertian, yaitu:²²

1. Kepastian dalam pelaksanaannya, maksudnya bahwa hukum yang resmi diundangkan dilaksanakan dengan pasti oleh negara. Setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu pasti dipenuhi dan setiap pelanggaran hukum akan ditindak dan dikenakan sanksi menurut hukum juga.
2. Kepastian orientasi, maksudnya bahwa hukum itu harus jelas, sehingga masyarakat dan hakim dapat berpedoman padanya. Hal ini berarti bahwa setiap istilah dalam hukum harus dirumuskan dengan terang dan tegas sehingga tak ada keragu-raguan tentang tindakan apa yang dimaksud. Begitu pula aturan-aturan hukum harus dirumuskan dengan ketat dan sempit agar keputusan dalam perkara pengadilan tidak dapat menurut tafsiran subjektif dan selera pribadi

²¹ L.J. Van Apeldoorn dalam Darji Darmodiharjo dan Sidharta. 1996. *Penjabaran Nilai-nilai Pancasila dalam Sistem Hukum Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 44.

²² Franz Magnis Suseno. 2001. *Etika Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 79-80.

hakim. Kepastian orientasi menuntut agar ada prosedur pembuatan dan peresmian hukum yang jelas dan dapat diketahui umum. Kepastian orientasi ini juga menuntut agar hukum dikembangkan secara kontinu dan taat asas. Undang-undang harus saling kait mengait, harus menunjuk ke satu arah agar masyarakat dapat membuat rencana ke masa depan, begitu pula jangan dibuat undang-undang yang saling bertentangan.

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya untuk kasus serupa yang telah diputuskan.²³ Menurut Achmad Ali bahwa ada empat hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:²⁴

1. hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan;
2. hukum itu didasarkan pada fakta, bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim;
3. fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, selain juga mudah dilaksanakan; dan
4. hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah.

Peran pemerintah dan pengadilan dalam menjaga kepastian hukum sangat penting. Pemerintah tidak boleh menerbitkan aturan pelaksanaan

²³ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media, Jakarta, 157-158.

²⁴ Achmad Ali. 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicial Prudence) Termasuk Interpretasi Undang-undang (Legisprudence)*, Kencana. Edisi Pertama, Jakarta, Cetakan Kedua, hlm. 293

yang tidak diatur oleh undang-undang atau bertentangan dengan undang-undang. Apabila hal itu terjadi, pengadilan harus menyatakan bahwa peraturan demikian batal demi hukum, artinya dianggap tidak pernah ada sehingga akibat yang terjadi karena adanya peraturan itu harus dipulihkan seperti sediakala. Akan tetapi, apabila pemerintah tetap tidak mau mencabut aturan yang telah dinyatakan batal itu, hal itu akan berubah menjadi masalah politik antara pemerintah dan pembentuk undang-undang. Parahnya lagi apabila lembaga perwakilan rakyat sebagai pembentuk undang-undang tidak mempersoalkan keengganan pemerintah mencabut aturan yang dinyatakan batal oleh pengadilan tersebut. Sudah barang tentu hal semacam itu tidak memberikan kepastian hukum dan akibatnya hukum tidak mempunyai daya prediktibilitas.²⁵

Perlindungan hukum dalam perspektif Fitzgerald bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak.²⁶ Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.²⁷ Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala

²⁵ *Ibid*, hlm. 159-160.

²⁶ Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 53.

²⁷ *Ibid*, hlm. 69.

peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.

Teori perlindungan hukum sebagaimana yang dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, dimana keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif; umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.²⁸

Tujuan perlindungan hukum diharapkan untuk memperoleh keadilan yang hakiki (*real justice*) atau keadilan yang responsif, akomodatif bagi kepentingan hukum yang sifatnya komprehensif, baik dari aspek pidana maupun dari aspek perdata dan aspek administratif, oleh karena itu mencapai keadilan yang responsif perlu adanya kesadaran hukum dari seluruh lapisan masyarakat yang meliputi instansi pemerintah maupun masyarakat untuk mematuhi hukum itu sendiri.

²⁸ Sudikno Mertokusumo .2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 39.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.²⁹

Perlindungan hukum pada dasarnya difungsikan sebagai suatu keadaan terhadap keberadaan hukum itu sendiri dalam hal mengatur hubungan-hubungan yang terdapat di dalam masyarakat. Jadi pada dasarnya membicarakan hukum sama dengan membicarakan pengertian hukum itu sendiri, karena merupakan elemen-elemen daripada tujuan hukum itu sendiri.³⁰ Perlindungan hukum adalah suatu keadaan yang menyangkut penyelenggaraan kehidupan manusia sebagai kehidupan bersama. Keadaan tertib yang umum menyiratkan suatu keteraturan yang diterima secara umum sebagai suatu kepantasan minimal yang diperlukan, supaya kehidupan bersama tidak berubah menjadi anarki. Masalah perlindungan hukum sering dibahas dengan menggunakan istilah yang berbeda-beda oleh berbagai penulis. Ada yang menyebutkan sebagai suatu

²⁹ *Ibid*, hlm. 57.

³⁰ Martiman Prodjohamidjojo. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus Korupsi*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 21.

sebab bagi keadaan damai, ada juga yang menyebutnya sebagai akibat daripada kepastian hukum. Apapun pengertian yang digunakan untuk perlindungan hukum maka tujuan yang utama adalah untuk mencapai ketertiban umum.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.³¹ Menurut Maria Theresia Game, yang dimaksud dengan perlindungan hukum adalah berkaitan dengan tindakan negara untuk melakukan sesuatu dengan (memberlakukan hukum negara secara eksklusif) dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hak-hak seseorang atau kelompok orang.³²

Menurut Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, perlindungan adalah upaya atau bentuk pelayanan yang diberikah oleh hukum kepada subjek hukum serta hal-hal yang menjadi objek yang dilindungi.³³ Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang

³¹ Satjipto Rahardjo, *Op. Cit.*, hlm. 54.

³² Maria Theresia Game. 2012. "Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat Hukum Adat dalam Pengelolaan Cagar Alam Watu Ata Kabupaten Ngada, Provinsi Nusa Tenggara Timur". *Disertasi*. Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Malang, hlm. 99.

³³ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, 2013. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, Edisi 1. Cetakan Pertama, hlm. 262.

dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.³⁴

Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum; meliputi:

1. adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. subjek hukum; dan
3. objek perlindungan hukum.

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif (pencegahan) maupun yang bersifat represif (pemaksaan), baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Suatu perlindungan dapat dikatakan sebagai perlindungan hukum apabila mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Adanya perlindungan dari pemerintah kepada warganya.
- b. Jaminan kepastian hukum.
- c. Berkaitan dengan hak-hak warga negara.
- d. Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

³⁴ *Ibid*, hlm. 263.

Perlindungan dan penegakan hukum sangat penting dilakukan, karena dapat mewujudkan hal-hal berikut ini:

a. Tegaknya supremasi hukum

Supremasi hukum bermakna bahwa hukum mempunyai kekuasaan mutlak dalam mengatur pergaulan manusia dalam berbagai macam kehidupan. Dengan kata lain, semua tindakan warga negara maupun pemerintahan selalu berlandaskan pada hukum yang berlaku. Tegaknya supremasi hukum tidak akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku tidak ditegakkan baik oleh masyarakat maupun aparat penegak hukum.

b. Tegaknya keadilan

Tujuan utama hukum adalah mewujudkan keadilan bagi setiap warga negara. Setiap warga negara dapat menikmati haknya dan melaksanakan kewajibannya merupakan wujud dari keadilan tersebut. Hal itu dapat terwujud apabila aturan-aturan ditegakkan.

c. Mewujudkan perdamaian dalam kehidupan di masyarakat

Kehidupan yang diwarnai suasana yang damai merupakan harapan setiap orang. Perdamaian akan terwujud apabila setiap orang merasa dilindungi dalam segala bidang

kehidupan. Hal itu akan terwujud apabila aturan-aturan yang berlaku dilaksanakan.³⁵

Menurut kamus umum bahasa Indonesia. Asas mempunyai beberapa arti, salah satu diantaranya adalah kebenaran yang menjadi tumpuan berpikir atau berpendapat, juga berarti sebagai alas atau landasan. Jika kata itu dihubungkan maka yang dimaksud dengan asas adalah kebenaran yang dipergunakan sebagai tumpuan berpikir atau alasan berpendapat, terutama dalam penegakan dan pelaksanaan hukum.

Kegunaan asas adalah sebagai landasan dasar tentang apa-apa yang menjadi aturan. Maksudnya adalah bahwa aturan-aturan atau segala sesuatu yang disusun itu dapat diterapkan dan diperluas pengertiannya asal dalam hal ini tidak bertentangan dengan asasnya. Jadi dapat diibaratkan bahwa asas adalah pondasi dari segala aturan hukum.

Hans Kelsen Mengatakan makna dari sebuah Keadilan adalah legalitas, dimana suatu peraturan umum adalah adil apabila diterapkan sesuai dengan aturan tertulis yang mengaturnya, dan sama penerapannya pada semua kasus serupa. Asas legalitas dibangun dengan dengan tujuan melegitimasi hukum dalam kekuasaan pemerintah agar tercipta Negara Hukum di mana pengertiannya adalah negara berdasarkan hukum; hukum menjamin keadilan dan perlindungan bagi semua orang yang ada dalam wilayah negara yang bersangkutan. Segala kegiatan negara berdasarkan hukum atau dalam konteks Negara Hukum Indonesia yaitu Negara.

³⁵ Irwan Darwis, “Penegakan dan Perlindungan Hukum”, melalui www.irwankaimoto.blogspot.com, diakses tanggal 2 April 2020.

Berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar yang menjunjung tinggi hak asasi manusia serta menjamin segala warga negara bersamaan kedudukannya di dalam hukum dan pemerintahan dan wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecuali.

Asas legalitas dalam hukum pidana merupakan asas yang sangat fundamental. Asas legalitas dalam hukum pidana begitu penting untuk menentukan apakah suatu peraturan hukum pidana dapat diberlakukan terhadap tindak pidana yang terjadi. Jadi, apabila terjadi suatu tindak pidana, maka akan dilihat apakah telah ada ketentuan hukum yang mengaturnya dan apakah aturan yang telah ada tersebut dapat diperlakukan terhadap tindak pidana yang terjadi.

Asas legalitas termasuk asas yang boleh dikatakan sebagai tiang penyangga hukum pidana. Asas ini tersirat dalam pasal 1 KUHP yang dirumuskan demikian :

- 1) Tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan aturan pidana dalam perundang-undangan yang telah ada sebelum perbuatan dilakukan.
- 2) Jika sesudah perbuatan dilakukan ada perubahan dalam perundang-undangan, dipakai aturan yang paling ringan bagi terdakwa.

Pada dasarnya asas legalitas lazim disebut juga dengan terminologi Menurut Lamintang dan C. Djisman Samosir merumuskan dengan terminologi sebagai, tiada suatu perbuatan dapat dihukum kecuali

didasarkan pada ketentuan pidana menurut undang-undang yang telah diadakan lebih dulu.

Menurut Moeljatno menyebutkan bahwa tiada suatu perbuatan dapat dipidana kecuali atas kekuatan aturan pidana dalam perundang-undangan yang telah ada, sebelum perbuatan dilakukan.

Moeljatno menulis bahwa asas legalitas itu mengandung tiga pengertian :

1. Tidak ada perbuatan yang dilarang dan diancam dengan pidana kalau hal itu terlebih dahulu belum dinyatakan dalam suatu aturan undang-undang.
2. Untuk menentukan adanya perbuatan pidana tidak boleh digunakan analogi (kias).
3. Aturan-aturan hukum pidana tidak berlaku surut.

Pengertian yang pertama, bahwa harus ada aturan undang-undang jadi aturan hukum yang tertulis lebih dahulu, itu dengan jelas tampak dalam pasal 1 KUHP, dimana dalam teks belanda disebutkan: *wettelijke strafbepaling* yaitu aturan pidana dalam perundangan. Akan tetapi dengan adanya ketentuan ini konsekuensinya adalah bahwa perbuatan-perbuatan pidana menurut hukum adat lalu tidak dapat dipidana, sebab disitu tidak ditentukan dengan aturan yang tertulis.

Bahwa dalam menentukan ada atau tidaknya perbuatan pidana tidak boleh digunakan analogi (kias) pada umumnya masih dipakai oleh kebanyakan negara-negara. Di Indonesia juga dan juga negeri Belanda

pada umumnya masih diakui prinsip ini, meskipun masih ada beberapa sarjana yang belum dapat menyetujuinya misalnya Taverne, Pompe, dan jonkers.

Jadi seseorang dapat dipidana kalau suatu perbuatan diancam dengan pidana oleh suatu undang-undang atau menurut *pikiran dasar* (*Grundgedanken*) suatu undang-undang pidana dan menurut perasaan sehat dari rakyat patut dipidana.

Bentuk analogi yang dilarang dikutip dari pendapat Vos, yang mengatakan bahwa penerapan analogi tidak diizinkan setidak-tidaknya dalam hal yang dengan analogi diciptakan delik-delik baru dan bertentangan dengan pasal 1 ayat 1 KUHP. Dengan penerapan undang-undang secara analogi diartikan penerapan ketentuan dalam hal pembuat undang-undang belum memikirkan atau tidak dapat memikirkan tetapi alasan penerapan ketentuan pidana sama dengan kejadian yang diatur dengan ketentuan itu. Dapat dikatakan bahwa perbedaan antara perbedaan antara penerapan analogi dan interpretasi ekstensif merupakan dua jalur tetapi satu hasil. Beberapa Aspek Asas legalitas :

1. Tidak dapat dipidana kecuali berdasarkan ketentuan pidana undang-undang.
2. Tidak ada penerapan undang-undang pidana berdasarkan Analogi.
3. Tidak boleh ada delik yang berlaku tidak jelas.
4. Ketentuan pidana tidak berlaku surut.

5. Tidak ada pidana lain kecuali yang ditentukan undang-undang.

2. Kerangka konsep

Peralihan hak³⁶ karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.³⁷

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberiandengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.³⁸

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan : Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.

Menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil

³⁶ Hak adalah sesuatu yang benar; kepunyaan, milik; kewenangan; kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lain; kekuasaan yang benar untuk menuntut sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu. Lihat Sudarsono. 2012. Kamus Hukum. Cet. Ke-6. Jakarta: Rineka Cipta, hlm 154

³⁷ Wantjik Saleh. 1987. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 19

³⁸ Harun Al Rashid. 1987. Sekilas tentang Jual-beli Tanah (Berikut Peraturan Peraturannya). Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 51.

dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat “*zakelijk*”, sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hal ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain, termasuk didalamnya hak atas tanah.³⁹

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satu cara yang sangat sering terjadi di dalam peralihan hak atas tanah adalah dengan menggunakan cara jual-beli. Mengenai persyaratan pemindahan hak telah diatur di dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan sebagai berikut:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang

³⁹ R. Susanto. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1. Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 26.

dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan adanya pengaturan-pengaturan yang sebagaimana telah ada dan diatur didalam undang-undang maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak atas tanah harus didaftarkan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku untuk dapat memperoleh kekuatan hukum dan kepemilikannya dapat dikatakan sah dimata hukum. Dengan adanya ketentuan-ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan untuk dibaliknamakan guna memperoleh suatu bukti yang sah. Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah tersebut dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Menurut R.Subekti dan Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁴⁰

Pengertian perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari perjanjian pengikatan jual-beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual-beli. Pengikatan jual-beli merupakan suatu perikatan

⁴⁰ R.Subekti dan Tjitro Sudibyo. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, hlm 5.

yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian. Dalam KUHPdata tidak ditemukan definisi dari perjanjian pengikatan jual-beli. Oleh karena itu pengikatan jual-beli dapat digolongkan dalam perjanjian tidak bernama yang muncul sebagai bentuk kebutuhan hukum dari masyarakat. Pada prinsipnya setiap subjek hukum dapat membuat suatu perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

R. Subekti, mengemukakan pendapatnya tentang pengertian perjanjian sebagai berikut :

“Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dari peristiwa ini timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian ini menimbulkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian ini berupa suatu rangkaian perikatan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁴¹

Definisi yang hampir serupa tentang perjanjian juga dikemukakan oleh J. Satrio, yaitu: Perjanjian adalah peristiwa yang menimbulkan dan berisi ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban antara dua pihak. Atau dengan perkataan lain, perjanjian berisi perikatan.⁴²

⁴¹ R. Subekti. 1989. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, Jakarta, hlm 1.

⁴² J. Satrio. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 5.

Adapun pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUH Perdata Disebutkan sebagai berikut: Suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Dalam rumusan tersebut digunakan istilah persetujuan dan bukan perjanjian. Namun kedua istilah yang berbeda ini tidak perlu dipertentangkan, karena pada dasarnya mempunyai maksud yang sama, yaitu terciptanya kata sepakat dari kedua belah pihak.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUHPerdata tampaknya kurang lengkap, sebab yang mengikatkan diri dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja.

Padahal yang seringkali dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik.

Menurut R. Setiawan, definisi tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan “perbuatan” tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Setiawan memberikan definisi tersebut :⁴³

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;

⁴³ R. Setiawan. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, hlm 49.

2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga perumusannya menjadi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Jual-beli menurut Pasal 1457 B.W adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁴⁴

Pasal 1457 KUHPerdata menentukan 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”.

Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat dikatakan 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.

⁴⁴ R.Subekti, *Loc. Cit.*

Jual-beli senantiasa terdapat dua sisi Hukum Perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, dikatakan demikian karena pada sisi hukum kebendaan, jual-beli melahirkan hak bagi kedua belah pihak atas tagihan, yang berupa penyerahan kebendaan pada satu pihak dan pembayaran harga jual pada pihak lainnya. Sedangkan dari sisi perikatan, jual-beli merupakan suatu bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.

Apa yang dimaksud jual-beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah nasional adalah hukum adat, berarti menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual-beli tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat. Adapun mengenai syarat jual-beli tanah di Indonesia termasuk di daerah Bali ada dua yaitu syarat materiil dan syarat formil.⁴⁵

Menurut Herliene Budiono perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

⁴⁵ Adrian Sutedi. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, Cet. Ke-3, hlm 73.

Perjanjian pengikatan jual-beli lahir sebagai terobosan hukum akibat terlambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual-beli hak atas tanah akibat berbagai persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-undang, seperti untuk membuat akta jual-beli yang merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan balik nama, maka jual-beli harus telah lunas, baru akta jual-beli dapat dibuat dihadapan Notaris/PPAT.⁴⁶

Akta jual-beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Sebagaimana telah diterangkan tentang pengertiannya, maka kedudukan 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.

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual-beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang

⁴⁶ Herlien Budiono. 2004. "Pengikat Jual-beli dan Kuasa Mutlak". Artikel dalam *Majalah Renvoi* Edisi Tahun 1 Nomor 10, hlm 57.

memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Kuasa adalah daya, kekuatan atau wenang. Dalam KUHPerdara tidak ada satu pasal pun yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa, yang ada hanyalah pengertian dari pemberian kuasa. Pemberian kuasa adalah suatu perwakilan dan/atau mewakili pemberi kuasa kepada penerima kuasa dengan kata lain yakni suatu pelimpahan wewenang dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa untuk melakukan suatu urusan.

Arti kata menjual berkaitan dengan perbuatan memberikan sesuatu dengan mendapat ganti rugi. Oleh karena itu, pengertian kuasa untuk menjual dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

Perjanjian pemberi kuasa (*lastgeving*) telah dikenal sejak abad pertengahan, yang dalam hukum Romawi disebut *mandatum*, *Manus* berarti tangan dan *datum* memiliki pengertian memberikan tangan. Pada mulanya *mandatum* dilakukan karena pertemanan, dan dilakukan secara cuma-cuma baru kemudian dapat diberikan suatu honorarium yang bersifat

bukan pembayaran tetapi lebih bersifat penghargaan atas pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh si penerima *mandatum*.⁴⁷

Sehubungan dengan jual-beli tanah, maka jenis kuasa yang sering dijumpai dan/atau dibuat oleh pihak Notaris adalah berupa Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada kuasa umum yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak bisa dijadikan dasar bagi Jual Beli Tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara diluar negeri). Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual tersebut.

G. 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 berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, sedangkan penelitian berarti suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan

⁴⁷ Herlien Budiono, 2006, artikel "Perwakilan, Kuasa Dan Pemberian Kuasa", *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, hlm 68.

menganalisa sampai menyusun laporannya.⁴⁸ Dengan menggunakan metode, seseorang diharapkan mampu untuk menemukan dan menganalisis masalah tertentu, sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, memahami dan menganalisa permasalahan yang dihadapi.

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan objek, menerangkan dan menjelaskan sebuah peristiwa dengan maksud untuk mengetahui keadaan objek yang diteliti. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data yang seteliti mungkin tentang manusia, keadaan atau gejala-gejala lainnya.⁴⁹

Data yang dikumpulkan adalah berupa kata-kata, gambar dan bukan angka-angka. Laporan penelitian deskriptif akan berisi kutipan-kutipan data untuk memberi gambaran penyajian laporan tersebut.⁵⁰ Tujuan penelitian deskriptif adalah untuk membuat pencandraan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.⁵¹

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan penelitian terhadap asas-asas hukum. Bentuk-bentuk penelitian

⁴⁸ Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2002), hal 1

⁴⁹ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, hlm. 10.

⁵⁰ Lexy J. Moleong, 2004, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, hlm. 11.

⁵¹ Sumadi Suryabrata, 2006, *Metodologi Penelitian*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 75.

hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi: inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum *in concreto*, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum.⁵²

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, dengan pendekatan terhadap perbandingan hukum. Bentuk-bentuk penelitian hukum normatif sebagaimana yang dikatakan Ronny Hanitijo Soemitro meliputi: inventarisasi hukum positif, penelitian asas-asas hukum, penelitian hukum *in concreto*, penelitian sinkronisasi hukum, penelitian sistem hukum dan perbandingan hukum.⁵³

3. Lokasi Penelitian

Sehubungan jenis data dalam penelitian ini difokuskan pada data sekunder, maka penelitian diadakan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan dan perpustakaan Universitas Sumatera Utara Medan, serta wawancara dengan beberapa PPAT dan Notaris. Waktu penelitian disesuaikan terutama wawancara dilakukan sesuai dengan kesempatan yang diberikan oleh instansi terkait

⁵² Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan Keempat, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 4.

⁵³ Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, Cetakan Keempat, hlm.4.

4. Alat 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:

- 1) Bahan Hukum primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian. 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;
- b. Bahan Hukum sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen yang terdiri dari :
 1. Kepustakaan yang berkaitan dengan Perjanjian, Jual-beli, perjanjian Jual-beli dan Pemberian kuasa;
 2. Kepustakaan yang berkaitan dengan hukum Agraria/PPAT;

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

5. Prosedur pengambilan dan pengumpulan 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, 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.

6. Analisa Data

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.⁵⁴

⁵⁴ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis* (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D) Bandung: Alfabeta, 2009 hlm. 335-336

BAB II

**PENGATURAN HUKUM TERKAIT KUASA MENJUAL YANG BELUM
DISEBUTKAN NAMA PENERIMA KUASA DALAM AKTA
PENGIKATAN JUAL BELI**

A. Peralihan Hak Atas Tanah dalam Perspektif Undang-Undang

Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia merupakan negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Sehingga tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan. Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah.

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan,

yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia Berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual-beli. Jual-beli bukanlah hal yang baru di masyarakat Indonesia, karena praktik jual-beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual-beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan.

Perjanjian jual-beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual-beli yang sah.⁵⁵ Jual-beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas

⁵⁵ R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm 2.

tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.

Dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah. Misalnya dalam suatu transaksi jual-beli tanah, oleh kalangan masyarakat awam, dimana jual-beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan alat bukti selembur kuitansi biasa saja. Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang, akan tetapi bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan akan menolaknya, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah.

Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang terkenal dengan sebutan Sertifikat Tanah.⁵⁶

Pendaftaran tanah sebagai pembuktian mengenai hak kepemilikan akan suatu bidang tanah perlu dilakukan, sehingga jelas siapa pihak yang mempunyai hak penguasaan dan pemilikan akan bidang tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu

⁵⁶ C.S.T. Kansil. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka, hlm 321.

untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah perlu dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum, sehingga untuk itu perlu dibuatkan akta peralihan hak guna memenuhi persyaratan pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah dimana tanah tersebut akan dialihkan haknya.

Sebagaimana peraturan mengenai suatu peralihan hak, maka perlu diperhatikan tentang syarat-syarat pembuatan akta peralihan hak tersebut, yakni dipenuhinya syarat-syarat mengenai peralihan hak. Syarat dimaksud bisa mengenai subjek jual-beli ataupun objek jual-belinya. Namun seandainya syarat-syarat tersebut belum terpenuhi maka penandatanganan akta jual-beli belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hingga terpenuhinya semua syarat kelengkapan.

Keadaan ini tentu dirasa kurang menguntungkan bagi para pihak yang mengajukan proses peralihan, karena pihak penjual harus menunda penjualan tanahnya sehingga tertunda pula keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan tersebut. Disamping itu, pihak pembeli juga merasakan hal yang sama

dengan tertundanya keinginan untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual-beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak. Namun perjanjian pengikatan jual-beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh para pihak.

1. Pengertian perjanjian

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak

lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵⁷ Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁵⁸ Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.⁵⁹

Pengertian Perjanjian dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) diatur dalam Pasal 1313 yaitu: “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”⁶⁰

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum.

Menurut beberapa para ahli hukum pengertian perjanjian atau *verbintenens* adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu

⁵⁷ Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Jakarta: CV. Mandar Maju, hlm 4.

⁵⁸ Subekti. 1990. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermasa, Cet. ke-7, halaman 1

⁵⁹ Salim HS. 2011. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 161

⁶⁰ Beberapa ahli mengatakan bahwa definisi perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1313 KUHPerdata dianggap kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum, perwalian sukarela, padahal yang dimaksud disini adalah perbuatan melawan hukum. R. Setiawan. 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, hlm 49

pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁶¹

2. Unsur-unsur perjanjian

Unsur-unsur yang terdapat dalam suatu perjanjian adalah:

- a. Ada pihak yang saling berjanji;
- b. Ada Persetujuan;
- c. Ada tujuan yang hendak dicapai;
- d. Ada Prestasi yang akan dilaksanakan atau kewajiban untuk melaksanakan objek perjanjian;
- e. Ada bentuk tertentu (lisan atau tertulis);
- f. Ada syarat tertentu yaitu syarat pokok dari perjanjian yang menjadi objek perjanjian serta syarat tambahan atau pelengkap.

3. Asas-asas perjanjian

Dalam hukum perjanjian dikenal tiga asas penting, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda.

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme adalah bahwa suatu perikatan itu terjadi (ada) sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak. Dengan kata lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat

⁶¹ Subekti, *Op. Cit.*, hlm 6.

mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.⁶²

Sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dinyatakan bahwa syarat sahnya sebuah perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak. Maksudnya bahwa perikatan pada umumnya tidak diadakan secara formal, tetapi cukup dengan adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan tersebut dapat dibuat dalam bentuk lisan maupun tulisan sebagai alat bukti.

b. Asas kebebasan berkontrak

Kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang sangat penting dalam hukum perjanjian. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia. Salim HS menyatakan, bahwa asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁶³

Sedangkan Abdulkadir Muhammad berpendapat, kebebasan berkontrak dibatasi dalam:

- 1) Tidak dilarang oleh undang-undang
- 2) Tidak bertentangan dengan kesusilaan

⁶² *Ibid.*, hlm 15

⁶³ Salim HS, *Op.Cit.*, hlm 158

3) Tidak bertentangan dengan ketertiban umum.⁶⁴

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas Pacta Sunt Servanda berhubungan dengan akibat dari perjanjian, yaitu asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyebutkan: semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

4. Syarat-syarat sahnya perjanjian

Syarat sahnya suatu atau sebuah perjanjian terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang berbunyi: “Untuk sahnya sebuah perjanjian diperlukan empat syarat:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri.

Mariam Darius mendeskripsikan sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemmen wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), sedangkan pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*). Dengan adanya penawaran dan penerimaan yang saling berhubungan itu terjadilah perjanjian. Penawaran dan penerimaan ini dapat terjadi dengan tegas atau diam-diam.⁶⁵

⁶⁴ Abdulkadir Muhammad. 1990. *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bhakti., hlm 84

⁶⁵ Mariam Darius Badruzaman. 2005. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, Cet. ke-2, hlm 24.

Adanya kata sepakat diantara mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula dengan pihak lain.

Syarat ini merupakan syarat mutlak adanya sebuah perjanjian, dimana kedua pihak yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang menjadi pokok dari perjanjian yang dilakukan/diadakan itu, dan apabila mereka tidak sepakat maka tidak ada perjanjian. Kesepakatan yang dibuat menunjukkan bahwa pihak-pihak yang melakukan perjanjian, sebagai subyek hukum tersebut mempunyai kesepakatan (kebebasan) yang bebas dalam membuat isi perjanjian serta tidak boleh adanya unsur paksaan. Apabila subyek hukum tersebut tidak bebas dalam membuat suatu perjanjian yang disebabkan adanya unsur paksaan (*dwang*), unsur kekeliruan (*dwaling*), atau unsur penipuan, kecuali paksaan yang dibenarkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perjanjian tersebut dapat dituntut untuk dibatalkan.⁶⁶

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Menurut KUHPerdata setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tak cakap

⁶⁶ Samuel M.P. Hutabarat. 2010. *Penawaran dan Penerimaan Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, hlm 36.

untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini sesuai dengan Pasal 1329 KUHPerdara yang berbunyi, “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap.”

Orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu antara lain:

1. Orang-orang yang belum dewasa

Menurut KUHPerdara dewasa itu adalah telah genap berumur 18 tahun atau sudah kawin.

2. Mereka yang ditaruh dalam pengampuan

Mereka yang ditaruh dalam pengampuan menurut Pasal 1331 KUHPerdara adalah setiap orang dewasa yang selalu berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap, walaupun ia kadang-kadang dapat menggunakan pikirannya. Selain itu orang-orang dewasa yang mempunyai sifat pemborosan dapat juga ditaruh dibawah pengampuan.

3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Menurut Pasal 108 KUHPerdara, perempuan yang telah bersuami dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, kecuali jika ia didampingi atau diberi izin tertulis

dari suaminya. Sedangkan Pasal 109 KUHPerdara merupakan pengecualian dari Pasal 108 KUHPerdara, yaitu bahwa isteri dianggap telah memperoleh izin atau bantuan dari suami dalam hal membuat perjanjian untuk keperluan rumah tangga sehari-hari atau sebagai pengusaha membuat perjanjian kerja, asalkan untuk keperluan rumah tangga.⁶⁷

c. Suatu hal tertentu.

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu atau harus ada objek yang diperjanjikan. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, sebab apabila suatu objek perjanjian tidak jelas maka perjanjinya adalah tidak sah, dan obyek tersebut dapat berupa benda-benda yang ada sekarang atau nanti akan ada, dan juga merupakan barang-barang yang dapat ditentukan nilainya atau dapat diperdagangkan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1333 KUHPerdara yang menyatakan “suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya.

⁶⁷ Semua ketentuan tersebut di atas sudah tidak berlaku lagi dengan dikeluarkannya Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1969, serta dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, dimana dalam Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) diterangkan bahwa kedudukan suami dan isteri adalah sama/seimbang dan masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barang tidak tentu, asal saja jumlah itu terkemudian dapat ditentukan atau dihitung.”

Ketentuan lain terkait dengan suatu hal tertentu, Undang-undang juga menyinggung mengenai sesuatu yang tidak mungkin untuk dijadikan obyek perjanjian. Karena yang dijadikan obyek harus benar-benar mungkin dan dapat dilaksanakan, apabila prestasinya merupakan sesuatu yang secara obyektif atau mutlak atau tidak mungkin dapat dilaksanakan, perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan untuk mengikat karena tidak ada kewajiban bagi debitur untuk melakukan sesuatu yang tidak mungkin dikerjakannya.

d. Suatu sebab yang halal.

Dalam suatu perjanjian, oleh Undang-Undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Maksud dari sebab yang halal disini yaitu bahwa isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, norma-norma, kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

Menurut Pasal 1335 KUHPerdara bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Pasal 1336 KUHPerdara menegaskan jika tidak dinyatakan sesuatu sebab, tetapi ada sebab yang halal ataupun sebab lain daripada yang

dinyatakan perjanjiannya namun demikian adalah sah. Pasal 1337 KUHPerdara dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan dengan ketertiban umum.

Syarat-syarat perjanjian tersebut dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang digolongkan kedalam:

1. Dua syarat pokok (syarat pertama dan kedua) yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (syarat subyektif), dan;
2. Dua syarat pokok (syarat ketiga dan keempat) lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (syarat obyektif).

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat pertama dan syarat kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian, artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak terpenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum, yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

Pengikatan jual-beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual-beli tanah merupakan perjanjian tidak bernama, karena tidak ditemukan dalam bentuk-bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta. Perjanjian pengikatan jual-beli tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya.

Perjanjian pengikatan jual-beli tanah, sering ditemukan dalam praktik sehari-hari di masyarakat maupun di kantor-kantor notaris. Perjanjian ini merupakan suatu perjanjian yang mendahului perjanjian jual-beli tanahnya, yang harus dilakukan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Pengertian Tentang Jual-beli Tanah

Perjanjian pengikatan jual-beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual-beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.⁶⁸

Perjanjian pengikatan jual-beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual-beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual-beli harus telah lunas baru Akta Jual-beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual-beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual-beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di lain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

⁶⁸ Fitri Susanti, 2008. *“Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur.” Tesis*. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, halaman 49.

Pengertian Perjanjian pengikatan jual-beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian pengikatan jual-beli menjadi perjanjian dan pengikatan jual-beli. Perjanjian pengertiannya dapat dilihat pada sub bab sebelumnya, sedangkan pengikatan jual-beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁶⁹ Menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁷⁰

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

1. Jual-beli tanah sebelum UUPA

Sebagai pengertian geologis-astronomis, tanah adalah lapisan lepas permukaan bumi yang paling atas. Yang dapat dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan. Sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut tanah bangunan. Di dalam tanah garapan itu

⁶⁹ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm 75

⁷⁰ Herlien Budiono. 2004. "Pengikat Jual-beli Dan Kuasa Mutlak", dalam *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, hlm 57.

dari atas ke bawah berturut-turut terdapat sisiran garapan sedalam irisan bajak, lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.⁷¹

Sedangkan selaku fenomena yuridis, hukum positif kita, tanah itu dikualifikasikan sebagai permukaan bumi, sedangkan di dalam pengertian “bumi” itu termasuk pula tanah dan tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air (UUPA Pasal 4 ayat (1) jo Pasal 1 ayat (4). Sehubungan dengan itu, penjelasan umum bagian II (1) menegaskan bahwa “Dalam pada itu hanya permukaan bumi saja, yaitu yang disebut tanah, yang dapat dihaki oleh seseorang.”⁷²

Selanjutnya mengenai pengertian jual-beli tanah menurut Harun Al Rashid, pada hakikatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.⁷³ Achmad Chulaemi berpendapat bahwa pengertian jual-beli tanah dapat dikelompokkan menjadi 2 bagian, yaitu:

1. Pengertian sebelum UUPA
2. Pengertian setelah berlakunya UUPA.⁷⁴

Sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia masih terdapat dualisme dalam hukum agraria, hal ini didasarkan pada kenyataan bahwa masih berlaku dua macam hukum yang menjadi dasar bagi hukum pertanahan

⁷¹ Iman Sudiyat. 1982. *Beberapa Masalah Penguasaan Tanah di Berbagai Masyarakat Sedang Berkembang*, Jakarta: BPHN, hlm 1.

⁷² Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, Jakarta, PT. Dina Aksara, hlm 8.

⁷³ Harun Al Rashid. 1987. *Sekilas tentang Jual-beli Tanah (Berikut Peraturan-peraturannya)*. Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm 50.

⁷⁴ Ahmad Hulaimi. 1986. *Hukum Agraria Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pindahannya*. Semarang: FH-UNDIP, hlm 87-89.

Indonesia, yaitu hukum Adat dan hukum Barat. Sehingga terdapat juga dua macam tanah yaitu tanah adat (tanah Indonesia) dan tanah Barat (tanah Eropah).⁷⁵

Dalam pengertian hukum adat jual-beli tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga (walaupun harus sebagian) tanah tersebut kepada penjual. Sejak itu, hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli.

Dengan kata lain bahwa sejak saat itu pembeli telah mendapat hak milik atas tanah tersebut. Jadi “jual-beli” menurut hukum adat tidak lain adalah suatu perbuatan pemindahan hak antara penjual kepada pembeli. Maka biasa dikatakan bahwa “jual-beli” menurut hukum adat itu bersifat tunai (kontan) dan nyata (konkrit).⁷⁶

Sehubungan dengan hal tersebut Boedi Harsono berpendapat sebagaimana dikutip oleh bahwa dalam hukum adat perbuatan pemindahan hak (jual-beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang bersifat tunai. Jual-beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual-

⁷⁵ A.P. Parlindungan. 1973. *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*. Bandung: Alumni, hlm 40.

⁷⁶ K. Wantjik Saleh. 1973. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm 30.

beli dilakukan, perbuatan jual-beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.⁷⁷

Pengertian menurut hukum adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdara. Menurut sistem KUHPerdara jual-beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual-beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi objek jual-beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.⁷⁸

Perjanjian jual-beli yang dianut KUHPerdara tersebut bersifat obligatoir, karena perjanjian itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya *levering* atau penyerahan. Dengan demikian, maka dalam sistem KUH Perdata tersebut "*levering*" merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik ("*transfer of ownership*").⁷⁹

Pengertian jual-beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan bahwa jual-beli tanah adalah sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli dan

⁷⁷ Buang Affandi, 2008. "*Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli Tanah Di Jakarta Selatan.*" Tesis. Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, hlm 9

⁷⁸ Bachtiar Effendi. 1993. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan pelaksanaannya*, Bandung: Alumni, halaman 86.

⁷⁹ R. Subekti, *Op. Cit.*, hlm 11.

pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.⁸⁰

2. Jual-beli tanah sesudah UUPA

UUPA menghendaki adanya unifikasi hukum, dan karena itu dalam pengertian jual-beli itupun tidak menggunakan kedua sistem tersebut bersama-sama. Apabila dilihat ketentuan dalam UUPA, tidak disebutkan secara jelas pengertian yang mana yang dipakai dalam jual-beli tersebut.⁸¹ Seperti ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA, hanya menyatakan, jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Sehubungan dengan hal tersebut, Boedi Harsono berpendapat mengingat bahwa hukum agraria sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual-beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik/penyerahan tanah untuk selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya pada penjual.⁸² Dengan berdasarkan pada Pasal 5 UUPA, maka jual-beli tanah setelah UUPA mempergunakan sistem dan asas dalam hukum adat.

Berbeda dengan pendapat tersebut adalah pendapat Saleh Adiwinata yang menyatakan:

⁸⁰ Wiryono Prodjodikoro. 1974. *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, hlm 13.

⁸¹ Achmad Chulaemi, *Op. cit.*, hlm 89.

⁸² Boedi Harsono. 1972. *UUPA, Sejarah Penyusunan, Isi, Pelaksanaan Hukum Agraria*, Bagian I dan II Jilid I. Jakarta: Djambatan, hlm 20.

“Bilamana kita perhatikan jual-beli menurut UUPA ini dengan membandingkan caranya dengan jual-beli menurut hukum adat sebelum UUPA berlaku, maka dari saat terjadinya persetujuan jual-beli sampai kepada si pembeli menjadi pemilik penuh adalah berbeda sekali caranya beserta formalitas lainnya adalah lebih mirip kepada jual-beli eigendom dari jual-beli tanah dengan Hak Milik Indonesia.”⁸³

Pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual-beli tanah menurut hukum adat. Pengertian jual-beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama.⁸⁴ Pada saat itu jual-beli tersebut menurut hukum telah selesai. Apabila terdapat sisa harga yang belum dibayar, maka dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian hutang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual-beli tanah tersebut dilakukan. Apabila kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual-beli dan dengan demikian diserahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian hutang-piutang.⁸⁵

Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi jual-beli. Jual-beli dianggap telah terjadi

⁸³ Saleh Adiwinata. 1976. *Pengertian Hukum Adat Menurut UUPA*, Bandung, Alumni, hlm 52.

⁸⁴ Adrian Sutedi. 2008. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, hlm 76.

⁸⁵ Effendi Perangin. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm 16.

dengan penulisan kontrak jual-beli di hadapan kepala desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sedangkan sifat terang berarti jual-beli tersebut dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual-beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual-beli di hadapan PPAT, maka telah dipenuhi syarat terang.⁸⁶

Selanjutnya bilamana diperhatikan konstruksi kalimat yang dipakai Pasal 19 PP No.10/1961 yang menyebut : Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta. Maka dapat disimpulkan bahwa persetujuan jual-beli tanah merupakan persetujuan yang konsensual, karena dipisahkan secara tegas antara persetujuannya sendiri dengan penyerahannya (*levering*) sedangkan dalam hukum adat konstruksi kalimat demikian adalah tidak cocok dengan sistem hukum adat yang kontan ini.⁸⁷

Dalam jual-beli tanah, obyeknya (yang diperjualbelikan) pengertian dalam praktik adalah tanahnya, sehingga timbul istilah jual-beli tanah. Tetapi secara hukum yang benar adalah jual-beli hak atas tanah, karena obyek jual-belinya adalah hak atas tanah yang akan dijual. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli secara

⁸⁶ Adrian Sutedi. *Op. Cit.*, hlm 76

⁸⁷ Achmad Chulaimi, *Op. Cit.*, hlm 91

sah menguasai dan mempergunakan tanah. Tetapi yang dibeli (dijual) itu bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.⁸⁸

Sesuai dengan pernyataan tersebut di atas adalah pendapat Hartono Soerjopratiknjo, yang berpendapat bahwa objek dari suatu perjanjian jual-beli tidak hanya barang berwujud akan tetapi juga barang tidak berwujud. Pada umumnya semua hak dapat dijual, akan tetapi ada juga perkecualiannya. Perkecualian itu ada yang berdasarkan UU dan ada yang berdasarkan sifat haknya. Yang dapat dijual adalah hak-hak kebendaan (erfpacht, opstal dan sebagainya), hak absolut (hak cipta, hak pengarang dan hak atas merek) dan selanjutnya hak-hak *persoonlijk* (pribadi).⁸⁹

Hak atas tanah menurut Pasal 16 UUPA ialah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, Hak sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, Hak Guna Air, Hak Pemeliharaan dan Penangkapan Ikan, Hak Guna Ruang Angkasa dan hak-hak lain yang bersifat sementara (Pasal 53 UUPA).

Pengertian hak milik menurut Pasal 20 yang dihubungkan dengan Pasal 6 UUPA merumuskan :

“Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat bahwa hak itu mempunyai fungsi sosial.”

Sedangkan menurut pendapat R. Susanto, Hak milik adalah hak untuk menguasai tanah dengan cara yang seluas-luasnya dan memungut hasil dari tanah itu dengan sepenuhnya, dengan mengindahkan peraturan-

⁸⁸ Effendi Peranginangin, 1989. *Praktik Hukum Agraria* . Jakarta: Esa Study Club, hlm 9

⁸⁹ Hartono Soerjo Pratiknjo. 1982. *Aneka Perjanjian Jual-beli*. Yogyakarta: Seksi Notariat FH UGM, hlm 45.

peraturan pemerintah dan hukum adat setempat. Unsur-unsur yang terpenting dari hak milik adalah:

1. Menguasai tanah; artinya si pemilik tanah dapat menyewakan, menggadaikan, meminjamkan; menukarkan, menghadiahkan, menjual tanah menurut kehendak si pemilik.
2. Memungut hasil.⁹⁰

Selanjutnya dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa hak milik bersifat “*zakelijk*”. Sehingga karena tak bersifat pribadi (*persoonlijk*) maka hal ini dapat dialihkan dan beralih pada pihak lain.⁹¹

Peralihan/beralihnya hak milik atas tanah apabila dilihat dari segi hukum dapat terjadi karena suatu tindakan hukum (istilah lain adalah perbuatan hukum), atau karena suatu peristiwa hukum. Tindakan hukum (*rechtshandelingen*) termasuk jual-beli, hibah, pemberian dengan wasiat, penukaran, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan hukum lainnya. Sedangkan beralihnya hak milik karena peristiwa hukum misalnya karena pewarisan.⁹²

Jadi dapat dikatakan bahwa peralihan hak karena tindakan hukum adalah peralihan hak yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut berpindah pada pihak lain. Sedangkan karena peristiwa hukum, terjadi

⁹⁰R. Susanto. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1, Jakarta: Pradnya Paramita, hlm 26.

⁹¹ 5 Sudargo Gautama. 1973. *Tafsiran UUPA*. Bandung: Alumni, hlm 124.

⁹² Harun Al Rashid, *Op. cit*, hlm 51.

apabila seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia, sehingga secara otomatis haknya berpindah pada ahli warisnya.⁹³

C. Penandatanganan Akta Pengikatan Jual-beli Harus Diikuti Dengan Akta Jual-beli

Dasar hukum penandatanganan akta pengikatan jual beli tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pasal 37 ayat (1) yang menyebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam Pasal tersebut adalah suatu hal yang menyebabkan hak atas tanah berpindah atau beralih dari seseorang kepada orang lain adalah terjadi karena perbuatan hukum yang merupakan peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja dan memiliki tujuan agar hak atas tanah tersebut berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut seperti Jual-beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat dan pemasukan dalam perusahaan.

Jual-beli tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh seorang PPAT. Jual-beli tanah yang semula cukup dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh Peraturan Pemerintah harus di hadapan PPAT adalah suatu

⁹³ K. Wantjik Saleh, *Op. cit.*, hlm 19

perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa. Dalam jual-beli tentu tidak selamanya dapat berjalan dengan lancar, ada kalanya timbul hal-hal yang sebenarnya diluar dugaan, dan biasanya persoalan ini timbul dikemudian hari. Semampu apapun dalam membuat perjanjian tidak dapat dipungkiri adanya celah-celah kelemahan yang suatu hari jika terjadi sengketa menjadi celah-celah untuk dijadikan alasan-alasan dan pembelaan diri dari pihak yang ingin membatalkan, bahkan mencari keuntungan sendiri dari perjanjian tersebut.

Perjanjian Pengikatan Jual-beli (PJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual-beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.

Sebagaimana diketahui untuk terjadinya jual-beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus telah dilunasi harganya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertifikat tanah haknya sedang dalam balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional, akan tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak tersebut. Guna mengatasi hal itu maka dibuatlah perjanjian pengikatan jual-beli. Sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual-

beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya.

Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya, nama dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja(tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang.

Namun dalam praktik sebelum dilakukannya jual-beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual-beli tanah di hadapan Notaris. Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual-beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual-beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi.⁹⁴

Akta pengikatan jual-beli tanah dalam praktiknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual-beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak

⁹⁴ Supriadi. 2006. *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 12.

secara obyektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual-beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.⁹⁵

Pengikatan Jual-beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertifikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual-belinya dapat dilakukan dihadapan notaris. Pengikatan jual-beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual-beli tanah. Jadi pengikatan jual-beli berbeda dengan perbuatan hukum jual-beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual-beli tanah dengan status Sertifikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual-beli tanah bersertifikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual-beli tanah (AJB) bersertifikat Hak Milik ada pada Pejabat PPAT.⁹⁶

Oleh karena perjanjian pengikatan jual-beli ini merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji yang

⁹⁵ Setiawan Rahmat. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin, hlm 5.

⁹⁶ Ramadan, Harijanto. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu, hlm 36.

mengandung ketentuan-ketentuan mana kala syarat-syarat untuk jual-beli di hadapan PPAT telah terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual-beli telah dipenuhi dapat datang lagi untuk melaksanakan jual-beli dihadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual-beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah yang akhirnya gak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual-beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Persyaratanyang timbul dari undang-undang misalnya jual-beli harus telah lunas baru Akta Jual-beli(AJB) dapat ditandatangani.⁹⁷

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual-beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual-beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.⁹⁸

Dengan keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual-belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat

⁹⁷ Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli", melalui www.karyailmiah.narotama.ac.id. Diakses tanggal 01 November 2021.

⁹⁸ Rusdianto, Dony Hadi. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*, Mitra Ilmu. Jakarta: Rineka Cipta, hlm 41.

akta jual-belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual-beli maka para pihak sepakat bahwa jual-beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu tetap terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa tetap dapat di urus, maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual-beli. Dalam praktiknya, perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan notaris lazim disebut dengan akta pengikatan jual-beli (PJB)⁹⁹

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 pokoknya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual-beli dan akta jual-beli tersebut dapat ditanda tangani dihadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual-beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual-beli dapat ditandatangani dihadapan PPAT.¹⁰⁰

⁹⁹ Setyawan. 1987. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Bina Cipta, hlm 36.

¹⁰⁰ Jaya Gunawan. 2010. *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*. Bandung: Citra Ilmu, hlm 10.

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB), isinya memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual-beli yang sebenarnya. Sebuah akta PJB juga memuat pernyataan terhadap harga tanah dan/atau bangunannya telah dibayar lunas (terjadi pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah. Secara yuridis hal itu berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya. Konsekuensinya, akta PJB akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Dalam kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan. Selanjutnya dengan kuasa menjual, pembeli di kemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.¹⁰¹

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual-beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual-beli dihadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual-beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.¹⁰²

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon

¹⁰¹ Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli", melalui www.karya_ilmiah.narotama.ac.id. Diakses tanggal 01 November 2021.

¹⁰² Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta: Gamma Press, hlm 20.

pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual-beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual-beli atas tanah tersebut.¹⁰³

Dalam hal apabila seseorang ingin menjual sebidang tanah dan pihak yang satu lagi berkeinginan untuk membelinya maka mereka akan datang ke hadapan PPAT, untuk dimintakan pembuatan akta jual-beli atas tanah tersebut. Namun karena suatu sebab tertentu jual-beli tersebut tidak dapat dilaksanakan, misalnya karena jual-beli tersebut tidak lunas. Namun seandainya para pihak tersebut tetap berkeinginan untuk dimintakan pembuatan akta jual-beli, untuk mengantisipasi hal itu PPAT yang juga berprofesi sebagai seorang Notaris akan menyarankan kepada para pihak untuk membuat akta persetujuan jual-beli. Tujuan dari dibuatnya akta persetujuan jual-beli tersebut salah satunya adalah agar pihak penjual dapat memperoleh sebagian atau seluruhnya dari harga jual-beli tersebut dan pihak pembeli dapat memperoleh hak atas tanah tersebut walaupun secara *riil* belum terjadi.¹⁰⁴

Faktor utama yang menyebabkan orang melakukan perjanjian pengikatan jual-beli adalah karena jual-beli itu belum lunas (secara cicilan) dan untuk menunda kewajiban membayar pajak, karena dengan melakukan transaksi perjanjian jual-beli, pajak tidak akan timbul karena tidak ada pendaftaran peralihan hak sebagaimana yang diwajibkan di dalam peraturan mengenai PPAT.

¹⁰³ Darwanto Gadiman. 2008. *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Tanah Bersertipikat*. Bandung: Sumber Ilmu, hlm 9.

¹⁰⁴ Heriyanto Jusran. 2009. *Hukum Perjanjian Innominaat Dalam Praktik*. Jakarta: Citra Media Ilmu, hlm 15.

Dengan kata lain dapat dikatakan hal itu untuk sementara menunda pelaksanaan pembayaran pajak.

Dari semua pengertian yang dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa pengertian Akta Pengikatan Jual-beli adalah surat yang ditandatangani antara penjual dan pembeli dalam jual-beli hak atas tanah sebelum dilaksanakannya jual-beli yang sebenarnya dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli yang berfungsi sebagai Perikatan Bersyarat yang bentuknya bebas.¹⁰⁵

Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konferda IPPAT (Konferensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, disamping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan. Notaris menghadapi masalah hukum Konkrit yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkrit atau peristiwa yang diajukan oleh hakim merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris disinilah Notaris melakukan penemuan hukum.¹⁰⁶

Dengan demikian penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yaitu Pengikatan Jual-beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan

¹⁰⁵ *Ibid.*, hlm 6.

¹⁰⁶ T. Baswedan, "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual-beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", melalui [www....?](#)

rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :”Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.¹⁰⁷

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini.

Jadi sesuai yang aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut:

¹⁰⁷M. Yahya Harahap. 1996. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, hlm 12.

1. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang;
3. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Pengikatan Jual-beli (PJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Pengikatan jual-beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual-beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.”¹⁰⁸

Menurut Pieter E, Latumenten sebagaimana dikutip oleh T. Baswedan bahwa dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm 50.

Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang- Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termasuk.

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tandatangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum Yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual-beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta

Jual-belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual-beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notarial sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaries maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.¹⁰⁹

Pengikatan jual-beli pun harus diikuti dengan akta kuasa. Pengikatan dan kuasa tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual-beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual-beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual-beli atau menandatangani sendiri akta jual-beli tanpa perlu

¹⁰⁹Ferdiyanto Syahrul. 2006. *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Sumber Ilmu, hlm 11.

kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹¹⁰

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut di atas jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1719 KUHPerdata tentang pemberian kuasa (*last giving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH Perdata serta Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang “para pihak dapat memperjanjikan.

¹¹⁰A. Kohar. 1983. *Notaris Dalam Praktik Hukum*. Bandung: Alumni, hlm 47.

BAB III

**KEDUDUKAN HUKUM KUASA MENJUAL YANG BELUM
DISEBUTKAN NAMANYA DALAM AKTA PERIKATAN JUAL BELI
DALAM PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

**A. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak atas Tanah dalam
Perspektif Hukum Pertanahan**

Dalam masyarakat jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual-beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual-beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual-beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual-beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian,¹¹¹ selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual-beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual-beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai

¹¹¹R.Subekti. 1988. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti, hlm 29.

sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹¹² Atas dasar pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Jual-beli dalam masyarakat dengan objek jual-beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

Menurut Saleh Adiwinata, ketentuan ketentuan tentang jual-beli tanah serta keharusannya untuk membuat akta jual-beli tanah tersebut dihadapan PPAT merupakan ketentuan yang memaksa (*dwingend recht*), karena pada jual beli dan transaksi-transaksi lainnya terkait dengan tugas pengawasan terhadap transaksi-transaksi tersebut oleh Pemerintah. Selanjutnya dinyatakan, bahwa sekalipun dapat dianggap hak atas tanah sudah beralih, namun peralihan itu belum berlaku

¹¹²R.Subekti, R Tjitro Sudibyo. 2001. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*. Jakarta : PT Pradnya Paramita, hlm 366

bagi pihak ketiga. Meskipun si pembeli sudah mempunyai akta PPAT, tidak boleh menjual kembali hak tanah tersebut kepada pihak ketiga, selama belum dibalik nama di Kantor Pertanahan.¹¹³

Selanjutnya simak pendapat Saleh Adiwinata, sebagai berikut:

“Bilakah terjadinya peralihan hak pada jual-beli tanah menurut Undang-undang Pokok Agraria? Sebagaimana dikatakan di atas, soal saat peralihan hak pada jual-beli tanah dalam hukum adat sebelum berlakunya Undang-undang tersebut, tidak terjadi persoalan yaitu berkat adanya prinsip ‘*gelijke oversteken*’, maka serentak tanah itu beralih pada waktu akta jual-belinya ditandatangani dihadapan Kepala Desa. Pada jual-beli tanah menurut UUPA, hal ini dapat menjadi persoalan. Tidak mungkin kiranya bilamana kita anggap hak itu pindah kepada si pembeli pada waktu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, sebab peralihan hak miliknya itu masih harus disetujui dulu oleh Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuk olehnya...”¹¹⁴

Hukum Pertanahan adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah. Dalam kaitannya dengan permasalahan ini, lebih khusus hukum pertanahan yang dimaksudkan adalah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perjanjian dengan obyek hak atas tanah. Dari hasil inventarisasi dan penyelesaian terhadap hukum pertanahan, tidak ditemukan adanya satupun norma hukum yang mengatur tentang sahnya jual beli hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya menentukan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang salah satunya berupa jual-beli harus dilakukan di hadapan PPAT, tetapi apa saja syarat-syarat jual-beli, terjadinya jual-beli, saat beralihnya hak atas tanah, dan lain-lain belum diatur secara tegas dalam hukum pertanahan.

¹¹³ Saleh Adiwinata, *Op. Cit.*, hlm 29-42.

¹¹⁴ 110 Ibid

Hal ini berbeda dengan KUH Perdata yang telah mengatur hal-hal berkaitan dengan pelaksanaan suatu jual-beli.

Di sisi lain, KUH Perdata tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pengaturan jual-beli hak atas tanah. Dengan dicabutnya Buku II KUH Perdata hal-hal berkaitan bumi, air dan ruang angkasa, maka menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, pasal-pasal yang merupakan ataupun bertalian dengan pasal-pasal yang tak berlaku itu, meskipun tidak tegas-tegas dicabut dan diletakkan di luar buku II, yaitu dalam Buku III, Buku IV KUH Perdata juga dianggap tidak berlaku lagi,¹¹⁵ Juga pasal-pasal tentang sewa menyewa, jual beli tanah dan lain-lain, karena bertalian dengan tanah yang sudah diatur khusus dalam UUPA maka pasal-pasal tersebut tak berlaku lagi.¹¹⁶

Terhadap pendapat Sri Soedewi Masjchoen Sofwan tersebut dianalisis, sebagai berikut: *Pertama*, sesungguhnya UUPA belum mengatur tentang sewa menyewa, jual-beli tanah dan lain-lain yang bertalian dengan tanah. Demikian pula peraturan perundang-undangan di bawah UUPA, belum ada satupun peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang syarat, terjadinya dan batalnya serta hal-hal yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. *Kedua*, terhadap PPJB-HAT yang telah dan sering terjadi dalam kehidupan transaksional masyarakat, sepanjang dilakukan dengan benar, maka dasar-dasar teoritik sesungguhnya telah ada dalam hukum adat yang eksistensi hukum adat itu

¹¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. 1975. *Hukum Perdata: Hukum Benda*. Yogyakarta: Liberty, hlm 7.

¹¹⁶ *Ibid.*

sendiri juga diakui secara tegas oleh Pasal 5 UUPA sebagai dasar berlakunya hukum agraria.

UUPA sebagai undang-undang pokok yang mengatur tentang hal-hal mendasar mengenai agraria, termasuk pertanahan di dalamnya, hanya menentukan bahwa hukum yang berlaku bagi agraria adalah hukum adat. Artinya, bahwa pengaturan tentang penguasaan, kepemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah, termasuk peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum adat.

Salah satu hukum pertanahan yang berlaku saat ini ialah Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (LNRI Tahun 1997 Nomor 59, TLNRI Nomor 3696), selanjutnya disebut PPAT. Pasal 2 dan 3 Peraturan Jabatan PPAT pada intinya menyatakan, bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik 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.

Perbuatan hukum yang dimaksudkan adalah: a) jual-beli; b) tukar menukar; c) hibah; d) pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); e) pembagian hak bersama; f) pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; g) pemberian Hak Tanggungan; h) pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Mencermati dua ayat dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, dianalisis sebagai berikut:

1. Pasal 37 ayat (1) sesungguhnya tidak menentukan sah dan saat terjadinya jual-beli hak atas tanah, syarat-syarat jual-beli hak atas tanah, dan saat peralihan hak atas tanah. Pasal ini hanya mengatur tentang pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah. Namun demikian, karena Pendaftaran hak atas menentukan saat terjadinya peralihan hak atas tanah, maka peralihan hak atas hanya dapat dilakukan di hadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah Menurut hukum adat yang berprinsip bahwa saat peralihan hak atas tanah terjadi seketika secara tunai, riil, dan terang, yaitu seketika diserahkan kepemilikan hak atas tanahnya dan dibayarnya harga, sedangkan prinsip hukum ‘terang’ mengandung makna wajib dilakukan di hadapan PPAT.
2. Pasal 37 ayat (2) memungkinkan untuk mendaftarkan hak atas tanah yang peralihannya berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT. Peralihan hak atas tanah yang dilakukan secara di bawah tangan atau dalam bentuk lain pun menurut ketentuan Pasal ini merupakan hal yang khusus karena keadaan tidak terdapatnya PPAT di daerah tertentu yang merupakan daerah terpencil. Hal ini tidak boleh ditafsirkan secara luas (penafsiran *ekstensif*), sehingga seakan-akan peralihan hak atas tanah dapat atau boleh dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.
3. Mengenai tujuan diakuinya sebagai sesuatu yang sah jual-beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT atau tidak dengan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT, penjelasan Pasal 37 ayat (2) dengan jelas telah menentukan, yaitu untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah. Namun demikian, ketentuan Pasal 37 ayat (2) tidak dapat dibaca terpisah

dengan ayat (1) nya. Mengenai frasa yang menyatakan ‘Dalam hal tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri’, hal ini harus diberi makna bahwa Menteri akan menentukan Kantor Pertanahan mana saja yang dapat melakukan pendaftaran tanah terhadap peralihan hak atas tanah yang tidak dibuktikan dengan akta PPAT.

Dengan demikian, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1997 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa peralihan hak atas dapat didaftar berdasarkan akta yang dibuat dihadapan PPAT sebagai akta otentik maupun di daerah tertentu yang ditetapkan oleh Menteri berdasarkan akta di bawah atau bukti lain yang bukan akta PPAT.

Kedudukan PPJB-HAT hak atas tanah yang dibuat oleh notaris berdasarkan kewenangan yang dimiliki sebagaimana ketentuan pasal 15 ayat (2) huruf f Undang Undang Jabatan Notaris harus diakui sebagai perjanjian yang sah, karena kewenangan tersebut secara normatif telah diatur dalam hukum positif. Para pihak dalam PPJB-HAT harus dipandang sebagai para subyek yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, dan belum melakukan jual-beli hak atas tanah. Dengan kata lain, jual-beli hak atas tanah belum terjadi.

Keberadaan Pasal 5 UUPA haruslah dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 18B ayat (2) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (Perubahan Kedua) yang menyatakan bahwa: “Negara mengakui dan menghormati kesatuan kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik

Indonesia, yang diatur dalam undang-undang.” Pengertian hak-hak tradisional dalam Pasal ini adalah pengertian tentang hukum tradisional, yaitu hukum Adat. Pengakuan atas eksistensi hukum Adat dalam Tata Hukum Nasional memerlukan proses untuk menjadi positif, dalam hal ini Pasal 5 UUPA, haruslah melalui pengaturannya dalam undang-undang. Hal demikian semula merupakan konsep Pasal 15 *Algemene Bepalingen van Wetgeving* pada zaman Hindia Belanda. Berdasarkan alur pikir demikian itu, maka hukum pertanahan yang dibangun berdasarkan hukum Adat harus dalam bentuk hukum positif berupa peraturan perundang-undangan.

1. Fungsi pengikatan perjanjian jual-beli

Kedudukan pengikatan perjanjian jual-beli 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 juga diungkapkan oleh Herliene Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.¹¹⁷ Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual-beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila

¹¹⁷Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm 56-57.

hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat di hadapan Notaris merupakan perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdara yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hak dan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang lahir karena kebutuhan masyarakat, hal karena belum dapatnya dipenuhi syarat-syarat untuk melaksanakan jual-beli di hadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan, sebagai perjanjian jual-beli biasanya menurut janji-janji pihak calon penjual dan pihak calon pembeli. Apabila syarat-syarat telah dipenuhi maka para pihak akan melangsungkan perjanjian jual-beli dihadapan PPAT.

Perjanjian pengikatan jual-beli dapat digolongkan dalam suatu perikatan bersyarat tangguh sesuai Pasal 1253 KUH Perdata, dimana berdasarkan isi perjanjian jual-beli hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam perjanjian tersebut ditangguhkan pelaksanaannya oleh para pihak, perikatan yang lahir digantungkan pada suatu peristiwa yang dalam hal ini adalah terpenuhinya syarat-syarat dalam melaksanakan perjanjian jual-beli dihadapan PPAT atau dengan kata lain isi pokok perjanjian yang berupa

jual-beli atas tanah sebagaimana yang diatur dalam peraturan tanah nasional akan dilaksanakan para pihak apabila hal-hal yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut telah dipenuhi. Misalnya sebagai contoh dalam perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah berikut bangunan pada suatu perumahan disebutkan bahwa para pihak akan melaksanakan atau menandatangani Akta Jual-beli dihadapan PPAT apabila pihak penjual sudah melakukan pemecahan sertifikat atas unit bangunan.¹¹⁸

Dalam praktiknya banyak para pembeli lebih menyukai jual-beli hak atas tanah dengan memakai Perjanjian Pengikatan jual-beli, oleh karena itu dengan adanya perjanjian pengikatan jual-beli maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ketiga lainnya dengan gampang. Dengan demikian, maka pihak pembeli mendapat keuntungan berupa selisih harga jual-beli hak atas tanah dengan harga pengalihan dan sekaligus dapat melakukan penghindaran atas biaya perolehan biaya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Hal tersebut merupakan penyelundupan hukum dengan menghindari kewajiban atas bea perolehan atas tanah dan bangunan serta akan merugikan keuangan Negara.

Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang masih diikat dengan akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli.

¹¹⁸Lubnah Aljufri, "Kekuatan Hukum Pembuktian Perjanjian Pengikatan Jual-beli (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 120/Pdt.G/2009/PN.Dpk)". *Tesis*. Depok: Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia. 2012, hlm 43.

2. Alasan dibuatnya pengikatan perjanjian jual-beli

Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual-beli ini disebabkan beberapa hal, antara lain:

- a. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
- b. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama menjadi nama pihak penjual;
- c. Sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual-beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli;
- d. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap;
- e. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya;
- f. Bangunan rumah belum selesai dibangun di atas tanah dan belum siap untuk dihuni;
- g. Pajak Penjualan (PPH) dan Pajak Pembelian (BPHTB) belum dapat dilakukan/diselesaikan oleh para pihak.¹¹⁹

Dengan adanya sebab tersebut, maka pada dasarnya belum dapat dilakukan pembuatan Akta Jual-beli (AJB) menurut Hukum Tanah Nasional, karena perjanjian jual-beli menurut Hukum Tanah Nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa persyaratan pembuatan AJB yaitu penyerahan sertifikat tanah asli yang akan digunakan untuk pengecekan atas keabsahannya. Oleh karena itu, PPAT tidak akan membuat Akta Jual-beli apabila penjual tidak menyerahkan.

Alasan lainnya adalah apabila bangunan rumah belum selesai dibangun, maka sertifikat atas tanah tersebut tidak akan dikeluarkan. Oleh

¹¹⁹*Ibid.*, hlm 44.

karena sertifikat belum ada, maka PPAT akan menolak untuk membuat Akta Jual-beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga tidak dibenarkan bila mengizinkan pihak penjual dan pihak pembeli untuk menandatangani Akta Jual beli jika Pajak Perolehan Hak yang merupakan kewajiban pihak penjual dan bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewajiban pihak pembeli belum disetorkan ke Kas Negara dan Kas Daerah.

Dengan adanya alasan-alasan tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak untuk membuat Akta Jual-beli, sebab tidak/belum memenuhi persyaratan pembuatan akta. Namun karena ada kepentingan-kepentingan tertentu maka untuk mengikat dan melindungi kepentingan kedua belah pihak maka mereka sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Perjanjian Pengikatan Jual-beli itu sebaiknya dibuat dalam bentuk akta otentik/Notariil yang disebut dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual-beli, karena merupakan suatu alat bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Seperti yang dijelaskan oleh EM. Chance dalam bukunya "Principles of Mercantile Law (vol I) sebagaimana dikutip oleh Tirtaamidjaja:

"Bahwa disebut jual-beli jika objek yang diperjualbelikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan perjanjian jual-beli adalah jika objek yang diperjualbelikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat

telah dipenuhi. Perjanjian jual-beli ini akan menjadi perjanjian jual-beli jika syarat-syarat perjanjian jual-beli telah terpenuhi dan objek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.”¹²⁰

3. Bentuk dan isi perjanjian pengikatan jual-beli

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.¹²¹

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 ditandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual-beli dilakukan

¹²⁰Tirtaamijaya. 1970. *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*. Jakarta: Djambatan, halaman,24

¹²¹Herlien Budiono, *Op. Cit.*, hlm 57.

sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual-beli dapat ditandatangani di hadapan PPAT.

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual-beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual-beli di hadapan PPAT, baik karena lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual-beli hak atas tanah di PPAT telah terpenuhi.

B. Fungsi Akta Kuasa Menjual Dalam Akta Pengikatan Jual-beli Untuk Pendaftaran Peralihan Hak Di Kantor Badan Pertanahan

Sebagai salah satu faktor penting bagi kehidupan tentu tidak bisa mengabaikan keberadaan tanah, dimana Negara Indonesia merupakan Negara agraris dengan wilayah yang sangat luas. Seiring dengan semakin pentingnya fungsi tanah bagi kehidupan dan adanya hubungan yang erat tersebut membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki bidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan. Sehingga tidak jarang tanah sering menjadi bahan sengketa, terutama dalam hal hak kepemilikan.

Kenyataan ini menunjukkan bahwa kedudukan dan peranan hak atas tanah dalam masyarakat Indonesia sangatlah penting. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah.

Untuk menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat seperti yang diinginkan bangsa Indonesia sebagaimana yang diamanatkan dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, maka permasalahan yang berkaitan dengan penggunaan, kepemilikan, penguasaan dan peralihan hak atas tanah memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan, maka pada tanggal 24 September 1960 keluarlah peraturan perundang-undangan tentang pertanahan, yang dikenal dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan, karena sebelum keluarnya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Indonesia berlaku dua sistem hukum di bidang pertanahan, yaitu hukum tanah yang berdasarkan hukum adat (hak ulayat) dan hukum tanah yang berdasarkan hukum barat yang terdapat dalam BW (Burgerlijk Wetboek/Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).

Salah satu cara yang dipergunakan untuk memenuhi kebutuhan akan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli bukanlah hal yang baru di masyarakat, karena praktek jual beli telah lama dilakukan sejak zaman dahulu. Proses jual beli biasanya dilakukan dengan suatu perjanjian ataupun kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan. Perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik

tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah.¹²²

Jual beli dengan objek hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, di mana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.

Dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah. Misalnya dalam suatu transaksi jual beli tanah, oleh kalangan masyarakat awam, dimana jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan alat bukti selembat kuitansi biasa saja. Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang, akan tetapi bisa menimbulkan suatu permasalahan baru ketika pihak pembeli akan mendaftarkan hak atas tanah yang telah dibeli ataupun di balik nama ke Kantor Pertanahan, karena Kantor Pertanahan akan menolaknya, karena tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah.

Semua hak-hak atas tanah wajib didaftarkan kepada kantor pendaftaran tanah oleh pemegangnya untuk menjamin kepastian hak dan merupakan bukti

¹²² R. Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm 2.

yang kuat terhadap pihak ketiga. Dalam hal ini pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu tanda bukti hak atas tanah yang terkenal dengan sebutan Sertifikat Tanah.

Pendaftaran tanah sebagai pembuktian mengenai hak kepemilikan akan suatu bidang tanah perlu dilakukan, sehingga jelas siapa pihak yang mempunyai hak penguasaan dan pemilikan akan bidang tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan tujuan dan fungsi dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah perlu dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum, sehingga untuk itu perlu dibuatkan akta peralihan hak guna memenuhi persyaratan pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah dimana tanah tersebut akan dialihkan haknya.

Sebagaimana peraturan mengenai suatu peralihan hak, maka perlu diperhatikan tentang syarat syarat pembuatan akta peralihan hak tersebut, yakni dipenuhinya syarat syarat mengenai peralihan hak. Syarat dimaksud bisa

mengenai subjek jual beli ataupun objek jual belinya. Namun seandainya syarat syarat tersebut belum terpenuhi maka penandatanganan akta jual beli belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hingga terpenuhinya semua syarat kelengkapan.

Keadaan ini tentu dirasa kurang menguntungkan bagi para pihak yang mengajukan proses peralihan, karena pihak penjual harus menunda penjualan tanahnya sehingga tertunda pula keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan tersebut. Disamping itu, pihak pembeli juga merasakan hal yang sama dengan tertundanya keinginan untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Sehingga untuk mengatasi hal tersebut, dan untuk tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak. Namun perjanjian pengikatan jual beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh pada pihak.

Sebagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian bantuan ataupun pendahuluan, maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan. Maka sebagaimana fungsinya, perjanjian pengikatan jual beli dapat digunakan untuk mempertegas

perjanjian utamanya, serta menyelesaikan hubungan hukum terhadap hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila telah dilaksanakan seutuhnya.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dihadapan Notaris. Pembuatan kuasa untuk menjual itu sendiri dilatar belakangi oleh berbagai hal, diantaranya pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit, pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan permasalahan ketika akan dibuat akta jual beli karena tidak hadirnya pihak penjual, sehingga perlu disikapi dengan pemberian suatu kuasa untuk menjual guna mempermudah diselenggarakannya proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang.

Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Akta jual beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis.

Kewenangan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum. Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sering terkendala berbagai macam hal. Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh Notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengan dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual.

Kuasa yang diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali.

Sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam instruksi tersebut menyebutkan :

1. Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
2. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
3. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya 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 dapat dilakukan oleh pemegang haknya.
4. Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Secara umum pemberian kuasa bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada perjanjian pengikatan jual beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya maka banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Intruksi

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

Sedangkan sebagaimana pertimbangan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak adalah karena penggunaan kuasa mutlak sebagai cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, tidak lain adalah suatu cara terselubung karena banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak. Kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak untuk mencari keuntungan seperti halnya ketika pemerintah akan melakukan sebuah proyek pembangunan di suatu wilayah tertentu yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, pihak-pihak yang mengetahui hal tersebut segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak.

Sehubungan dengan jual beli tanah, maka jenis kuasa yang sering dijumpai dan/atau dibuat oleh pihak Notaris adalah berupa Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada kuasa umum yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi

(oleh camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara diluar negeri). Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual tersebut.

Pengertian kuasa untuk menjual dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

Mengenai dasar hukum pemberian kuasa pada awalnya dijumpai dalam Pasal 35 Undang-undang No. 14 tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menjelaskan pemberian kuasa disebutkan secara tersirat dan konkritnya disebut sebagai bantuan hukum. Pengertian pemberian kuasa dapat dijumpai pada Pasal 1792 KUHPerduta yang menentukan bahwa, "pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang lain memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan". Pemberian kuasa (*lastgeving*) juga diatur dalam buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792- 1819KUHPerduta. Sementara itu, makna kuasa (*volmacht*) sendiri tidak diatur secara khusus dalam KUHPerduta maupun di dalam peraturan perundang undangan lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa. Pasal 1792 KUHPerduta menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dari mewakilkan atau perwakilan (*vertegenwoordiging*).

Pemberian kuasa sebagai wakil yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*.¹²³ Pada dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausul dalam suatu akta notariil. Pada perkembangan dewasa ini pemberian kuasa sangat luas akan tetapi semua itu tidak dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa menjual dalam praktek yang dituangkan dalam akta Notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli mengenai khususnya bidang hak atas tanah.

Kuasa menjual dalam peralihan hak atas tanah akan menimbulkan akibat hukum berupa dimungkinkannya surat keterangan yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris untuk digunakan sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) dalam perjanjian pendahuluan. Surat keterangan Notaris bersangkutan didalamnya menerangkan tentang pembayaran lunas dan menjelaskan tentang obyek dan data tanah yang dimaksud dalam perjanjian atau obyek peralihan yang diperjualbelikan. Surat ini secara formal belumlah kuat untuk mendasari kedudukan surat kuasa menjual tersebut, sebab surat keterangan Notaris hanya bersifat menerangkan yang berisi klausul atau kata janji-janji yang akan dilaksanakan bilamana persyaratan yang ditentukan terjadi di kemudian hari.

Secara faktual surat kuasa dan/atau surat keterangan Notaris itu terjadi karena kedua belah pihak antara penjual dan pembeli sudah saling menerima dari apa yang telah diperjanjikan. Disamping itu, para pihak telah melaksanakan isi

¹²³Sri Gambir Melati Hatta, 1999, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Bandung: Alumni, hlm 264.

perjanjian secara terang dan tunai yaitu pembeli memberikan sejumlah uang dan penjual menerima harga yang telah diperjanjikan meskipun secara normatif atau secara hukum hal itu belum dapat diterima dikarenakan ada akibat hukum yang timbul pada kuasa menjual yakni berupa adanya unsur-unsur subyek dan obyek yang tidak terpenuhi sehingga surat kuasa menjual dapat dibatalkan. Dengan kata lain, secara faktual adanya surat kuasa menjual telah menjadi dasar beralihnya uang dan tanah antara pembeli dengan penjual. Namun demikian, secara normatif adapun peralihan tersebut belum sah karena masih dibutuhkan prosedur dan persyaratan-persyaratan tertentu untuk sahnya peralihan hak atas tanah.

Selain itu akibat yang ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang pada akhirnya juga menghambat tujuan landreform yaitu meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemilikinya ternyata adalah orang yang tinggal di kota yang melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemilikinya masih penduduk desa setempat. Berdasar keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak sebagaimana Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak, bisa diartikan kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak.

Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan PPAT.

Selain itu, pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya 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, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT. Karena akta PPAT sebagai bukti telah

dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli.

Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual. Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa segera dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT. Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli.

BAB IV

PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP PEMBERIAN KUASA YANG BELUM DI SEBUTKAN NAMANYA DAN DIJADIKAN DASAR UNTUK PENANDATANGAN AKTA JUAL BELI

A. Disebabkan Karena Syarat Untuk Melakukan Jual Beli Belum Sepenuhnya Terpenuhi

Salah satu syarat untuk melakukan jual beli belum sepenuhnya terpenuhi adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dibayar disebabkan karena terhadap pembelian sebagian bidang tanah belum dilakukan pemecahan, tanah yang dibeli belum dilakukan peroyaian, tanah yang dibeli masih terdaftar atas nama pewaris. Terhadap alasan tersebut diatas pembeli dalam akta perikatan jual beli merasa dimudahkan untuk melakukan proses jual beli dan balik namanya.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, setiap pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah obyek pajak. Sebagai obyek pajak, peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak dari kedua sisi, yaitu dari sisi penjual dan pembeli. Bagi pihak penjual dikenakan Pajak Penghasilan (yang selanjutnya disingkat dengan PPh) yang diperoleh dari penjualan tanah dan/atau bangunan. Sementara itu bagi pihak pembeli dikenakan pajak yang berupa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (yang selanjutnya disingkat dengan BPHTB). Pembayaran pajak yang menyangkut PPh dan BPHTB adalah ada juga lokasi yang jauh, atau karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku

setelah semua syarat untuk melakukan jual-beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.¹²⁴

Akta perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual-beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual-beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual-beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual-beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjual belikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual-beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT maka sebelum dibuat, akta jual-beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.¹²⁵ Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual pada umumnya berhubungan dengan surat-surat sebagai tanda bukti hak milik atas tanah tersebut maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.¹²⁶

Pelaksanaan jual-beli dihadapan PPAT baru dapat dilaksanakan apabila pihak penjual telah melengkapi semua dokumen yang berhubungan dengan tanah tersebut untuk dapat dilaksanakannya perbuatan hukum jual-beli. Akta

¹²⁴Kamaluddin Patradi. 2010. *Pemberian Kuasa Dalam Praktik Perjanjian Pengikatan Jualbeli Hak Atas Tanah*, Yogyakarta: Gamma Press, hlm 20

¹²⁵Aditya Sudarmanto. 2009. *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*. Semarang: Pelita Ilmu, halaman 21.

¹²⁶Muchtar Rudianto. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press, hlm 38.

perjanjian pengikatan jual-beli dihadapan notaris dilakukan sebelum akta jual-beli disebabkan karena adanya hambatan dari pihak pembeli. Pada umumnya hambatan dari pembeli untuk terlaksanakannya akta jual-beli tanpa harus melalui akta perjanjian pengikatan jual-beli terlebih dahulu adalah kemampuan beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk membeli secara tunai tanah tersebut. Oleh karena kemampuan/ daya beli dari si pembeli tidak mencukupi untuk melakukan pembelian secara tunai maka dilaksanakanlah perjanjian pengikatan jual-beli dihadapan notaris dimana di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut disepakati dilaksanakan pembelian tanah tersebut dengan cara mencicil/mengangsur dalam jangka waktu tertentu (mingguan, bulanan) hingga harga penjualan tanah tersebut lunas dibayar oleh pembeli. Pada saat terjadinya pelunasan pembayaran harta tanah tersebut oleh pembeli maka pada saat itu dibuatlah akta jual-beli dihadapan PPAT untuk dapat didaftarkan perubahan data kepemilikan haknya di kantor pertanahan tempat dimana tanah itu berada. Dengan demikian dapat dikatakan perjanjian pengikatan jual-beli dapat pula terjadi berhubung karena pembelian atas tanah tersebut dilakukan berdasarkan angsuran/cicilan yang telah disepakati oleh para pihak baik penjual maupun pembeli.¹²⁷

Calon pembeli pada umumnya perlu melakukan cek bersih ke kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada, sementara calon penjual perlu meminta uang muka (DP) sebagai tanda keseriusan pembelian tanah tersebut dari calon pembeli. Dalam rangka pemeriksaan ke kantor pertanahan dan pembayaran uang

¹²⁷Djoko Reksomulyatno. 2010. *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Innominaat*. Jakarta: Bina Ilmu, hlm 14.

muka tersebut maka diperlukan adanya perjanjian pengikatan jual-beli sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan transaksi jual-beli atas tanah tersebut.¹²⁸

Dalam perjanjian pengikatan jual-beli yang dibuat dihadapan notaris pada umumnya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal (uang muka), sehingga jika calon pembeli membatalkan transaksi jual-beli maka ia akan kehilangan uang muka yang telah dibayarnya tersebut. Dengan begitu perjanjian pengikatan jual-beli mengikat para pihak baik penjual maupun pembeli untuk dengan serius melakukan transaksi jual-beli tanah yang nantinya ditandai dengan penandatanganan akta jual-beli dihadapan PPAT, dimana pembeli sudah harus melunasi harga jual dari tanah tersebut dan membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan penjual telah menyerahkan tanah tersebut dan membayar Pajak Penghasilan (PPh) sebelum ditandatanganinya akta jual-beli dihadapan PPAT tersebut.

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli antara lain:

1. Uraian objek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertifikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada objek tanah dan bangunan tersebut.
2. Harga tanah per-meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap yang pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
3. Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dalam jangka waktu yang telah dijanjikan *developer*, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli

¹²⁸ Darwanto Gadiman. 2008. *Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual- Beli Tanah Bersertifikat*. Bandung: Sumber Ilmu, halaman 9.

membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.

4. Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris / PPAT.
5. Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual, yaitu bahwa tanah yang akan dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.¹²⁹

Pada praktiknya pemakaian Perjanjian Pengikatan Jual-beli sebagai perjanjian pendahuluan sudah sering digunakan untuk membantu dalam melakukan perjanjian jual-beli hak atas tanah, namun terhadap Perjanjian Pengikatan Jual-beli sendiri dalam penerapannya hanya memakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum ada diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Pengikatan Jual-beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang banyak dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual-beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang diterapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, maka tidak semua dapat memenuhinya dalam sekali waktu, maksudnya tidak semua pihak mampu untuk langsung membayar semua persyaratan tentang jual-beli hak atas tanah dalam sekali waktu seperti membayar harga jual-beli hak atas tanah yang dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual-beli hak atas tanah yang disepakati yang

¹²⁹ Dony Hadi Rusdianto. 2009. *Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah*. Jakarta: MitraIlmu, hlm 12.

diikuti dengan pembayaran terhadap Pajak Penjual (SPP) dan Pajak Pembeli yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) serta kewajiban lain terkait dengan pembuatan dan pengurusan Akta Jual-beli (AJB) serta perpindahan hak lainnya yaitu pendaftaran tanah (balik nama).

Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, diantaranya adalah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur secara tegas terhadap setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, maksudnya setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Misalnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, dimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT, yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada. Selain itu terhadap akta pemindahan haknya (akta jual-belinya) juga dibuat oleh PPAT dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah PPAT dan dibuatkan akta jual belinya, para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah.

Misalnya Persyaratan tentang objek jual-belinya, seperti hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya.

Persyaratan lainnya misalnya jual-beli yang telah disepakati dan akan dibuatkan aktanya telah dibayar secara lunas terhadap harga atas tanahnya beserta semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli hak atas tanah seperti pajak penghasilan dari penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan /BPHTB) telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli.¹³⁰

Setelah semua persyaratan jual-beli hak atas tanah tersebut dilengkapi atau terpenuhi oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah tersebut dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli di hadapan PPAT serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Sedangkan apabila salah satu persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual-beli hak atas

¹³⁰Harijanto Ramadan. 2010. *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual-beli Tanah Bersertifikat*. Jakarta: Pustaka Ilmu, hlm 38.

tanah yang dilakukan oleh para pihak sebagaimana dimaksud belum bisa dilakukan dihadapan PPAT yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual-belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan Akta Jual-beli (AJB), yang dengan sendirinya jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Tertundanya jual-beli hak atas tanah dengan sendirinya tentunya sangat

tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual-beli hak atas tanah. Karena dengan tertundanya jual-beli hak atas tanah tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari hasil penjualan hak atas tanah tersebut. Sedangkan bagi pihak pembeli dengan tertundanya jual-beli hak atas tanah pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.

Pengikatan jual-beli tidak dibuat dihadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual-beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.” Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang tertinggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-

Undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termasuk.

Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta dibawah tangan yang baru mempunyai ketentuan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual-beli (PJB) yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmedking* yaitu:

1. Legalisasi adalah pengesahan yang dilakukan oleh Notaris terhadap akta di bawah tangan yang memberikan kepastian tentang :

- a. Tanggal penandatanganan
- b. Kebenaran dari orang atau pihak-pihak yang menandatangani
- c. Isi akta yang telah diketahui oleh para pihak

2. *Waarmerking*

Mengenai *Waarmerking* diatur dalam Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi : “Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksud dalam ayat kedua dari Pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenal tanggalnya selainnya sejak hari dibubuhkannya pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dan dibukukannya dalam menurut Aturanaturan yang diadakan oleh Undang-undang; atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta di bawah tangan dari aktaakta yang dibuat oleh Pegawai Umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang Pihak Ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan.”

Waarmerking hanya memberi pembuktian kepada Pihak Ketiga mengenai kebenaran tanggal surat tapi tidak memberikan pembuktian mengenai tanda tangan para pihak dalam akta. Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus atau disebut juga legalisasi. Sedangkan *waarmerking* disebut dalam UUJN adalah membukukan

surat-surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Akan tetapi untuk perjanjian pengikatan jual-beli dalam praktiknya tidak diperlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual-beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat.

Berdasarkan semua keterangan yang telah dikemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual-beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Jadi ketentuan hukum yang ada di perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik.¹³¹

Berdasarkan semua keterangan yang telah penulis kemukakan di atas maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena pada Pengikatan Jual Beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

B. Akibat Hukum Pemberian Kuasa Yang Diikuti Dengan Kuasa Untuk Menjual

Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan

¹³¹Ferdiyanto Syahrul. 2006. *Kewajiban Dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Sumber Ilmu, hlm 11

objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama lamanya dan dalam saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain.¹³² Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu Akta Jual Beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a Permenag/Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2007 tentang Panitia Pemeriksaan Tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).

Oleh karena perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian pengikatan jual-beli tersebut akan termuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang apabila semua ketentuan tersebut atau syarat-syarat tersebut telah dipenuhi maka jual-beli hak atas tanah yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli dapat dilakukan.

Akan tetapi ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi

¹³² K. Wantjik Saleh 1977. *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 15

dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).

Hal ini tentunya akan menimbulkan kesulitan bagi pihak pembeli karena ketika semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah dipenuhi pihak penjual berhalangan untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya, sehingga pemindahan hak tidak bisa dilakukan padahal pihak pembeli telah memenuhi semua kewajiban untuk memperoleh haknya sebagaimana telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli.

Untuk menghindari hal tersebut biasanya pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta dibuatkan sebuah surat kuasa dari bakal penjual yang didalamnya termuat ketentuan apabila pihak penjual berhalangan hadir sedangkan semua syarat dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilakukan penandatanganan terhadap akta jual beli, maka penjual biasanya akan memberikan kuasa kepada pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual di hadapan Notaris. Dengan kata lain berdasarkan kuasa tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Notaris baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli.

Hal ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli apabila dia berhalangan maka pihak pembeli dapat melakukan sendiri

penandatanganan tersebut. Selain kuasa tersebut biasanya calon penjual juga memberikan kuasa atau wewenang kepada calon pembeli untuk dapat mewakili secara umum hak-hak kepengurusan atas tanah tersebut selama belum dilakukan jual beli di hadapan Notaris.

Untuk kuasa yang diberikan tersebut yaitu yang diberikan oleh penjual kepada pihak pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam Pengikatan Jual Beli atau syarat tangguh yang ditetapkan oleh penjual telah dipenuhi oleh pembeli. Keadaan inilah yang kemudian oleh banyak kalangan disebut sebagai kuasa mutlak karena kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali. Untuk lebih memahaminya maka perlu diketahui terlebih dahulu perlu diketahui tentang pemberian kuasa. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-undang Hukum Perdata diterangkan bahwa pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari pengertian pemberian kuasa di atas maka dapat disimpulkan bahwa pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak. Dimana penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala akibat dari pelaksanaan kuasa tersebut menjadi tanggung jawab dari pemberi kuasa.

Kemudian tentang kuasa mutlak ini ditemukan lagi dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 pada Pasal 3, di mana pada Pasal 3 Akta Jual Beli menurut lampiran Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 tahun 1961 menetapkan : jika pembeli tidak mendapatkan izin dari instansi pemberi izin yang

berwenang untuk membeli tanah-hak tersebut, sehingga jual beli ini menja/di batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh, yang tidak dapat ditarik kembali, dengan hak memindahkan kekuasaan itu, untuk mengalihkan hak tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Sedangkan hal yang kemudian membuat penggunaan kuasa mutlak menjadi sesuatu yang dilarang adalah banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga Negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, selain itu kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh oknum untuk mencari keuntungan seperti : pemerintah akan melakukan proyek pembangunan di wilayah A yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, oknum yang mengetahui hal itu segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak. Dengan semua keadaan di atas terutama keadaan yang menyebabkan banyaknya terjadi tanah absentee yaitu dimana pemilik tanah yang terdaftar bukanlah pemilik yang menguasai tanah tersebut atau dengan kata lain pemilik aslinya masih tinggal dalam catatan desa akan tetapi penguasaan tanah tersebut telah jatuh ke tangan orang lain. Selain itu akibat yang

ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) selain itu juga menghambat tujuan landreform yaitu untuk meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemilikinya ternyata adalah orang yang tinggal kota yang melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemilikinya masih penduduk desa setempat.

Dengan adanya keadaan tersebut maka selain tujuan landreform yang biasa tidak tercapai tanah absentee yang ada tidak akan bermanfaat karena pemilikinya tidak berada di tempat tersebut akan tetapi berada di tempat lain, sehingga tanah tersebut menjadi tanah yang terbengkalai dan tidak bermanfaat.

Berdasarkan keadaan tersebut dan terjadinya kehebohan tentang penggunaan kuasa mutlak, untuk mengatasi hal tersebut maka Menteri Dalam Negeri pada waktu itu mengeluarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang isinya diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Melarang Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah
2. Diterangkan tentang unsur dari kuasa mutlak yaitu:

- a. Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum PERTAMA adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya 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.

Dengan keterangan tentang unsur dari kuasa mutlak di atas kuasa yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak termasuk kedalam kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka pengikatan jual beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat untuk sampai pada perjanjian pokoknya, dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua Butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya 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, walaupun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris bukan sebagai kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 sehingga akta jual beli balik namanya tidak dapat dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan. Kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan Notaris merupakan suatu perbuatan hukum ikutan dari perjanjian pendahuluan (perjanjian bantuan) yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum jual belinya dihadapan notaris/PPAT sampai pada pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa:

1. Pengaturan hukum terkait kuasa menjual yang belum disebutkan nama penerima kuasa dalam akta Pengikatan Jual Beli, bahwa dengan adanya suatu aturan khusus mengenai peralihan hak atas tanah terkadang menimbulkan kesulitan tersendiri bagi masyarakat, terutama bagi masyarakat awam yang kurang mengetahui tentang aturan hukum yang berkaitan dengan tanah. Misalnya dalam suatu transaksi jual-beli tanah, oleh kalangan masyarakat awam, dimana jual-beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan alat bukti selembur kuitansi biasa saja. Pada dasarnya hal tersebut tidak dilarang kuasa mutlak yang terdapat dalam akta Pengikatan Jual Beli terdapat dalam Mendagri No. 14 Tahun 1982 karena kuasa tersebut diperlukan untuk menjaga kepentingan para pihak khususnya pihak pembeli dan juga akta Pengikatan Jual Beli tersebut sebagai terobosan hukum untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang mana kondisi dan keadaan persyaratan jual beli tanah yang belum terpenuhi.
2. Kedudukan hukum kuasa menjual yang belum disebutkan namanya dalam akta Pengikatan jual beli dalam proses peralihan hak atas tanah, bahwa Jual-beli dalam masyarakat dengan objek jual-beli hak atas tanah, juga dilakukan dengan perjanjian untuk lebih memberikan kepastian hukum, karena hak atas tanah, termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-

undangan yang berlaku, dimana setiap perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah terikat atau harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut. Maksudnya pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah atau dengan kata lain pihak yang melakukan perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah, maka ia tidak bebas untuk melakukannya, akan tetapi dia terikat dengan ketentuan hukum yang mengatur tentang hak atas tanah.

3. Akta Pengikatan jual beli terdapat pemberian kuasa yang belum disebutkan namanya dan dijadikan dasar untuk penandatanganan akta jual beli, bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual-belinya adalah sangat kuat. Hal ini karena Pengikatan Jual-beli (PJB) yang dibuat dihadapan notaris, maka aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak dihadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya. Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat

di dalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik.
2. Sebaiknya aturan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dengan akta pengikatan jual-beli yang diikuti dengan akta jual lebih disederhanakan agar tidak terjadi penyelundupan hukum dalam praktiknya.
3. PPAT dalam menjalankan fungsinya harus mencermati dengan teliti mungkin terhadap kemungkinan terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta kuasa agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.

DAFTAR PUSTAK

A. Buku-Buku

- Muhammad Abdul kadir. 1982. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1982.
- Sutedi Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. Cetakkan. Ketiga.
- Pandoman Agus. *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid I*.
- Pandoman Agus. *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*. PT.Raga Utama Kreasi. Jakarta.
- Harsono Boedi. 2003. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta: Djambatan.
- Kusumohamidjojo Budiono. 1999. *Ketertiban yang Adil*. Jakarta: Grasindo.
- Perangin Effendi. 1994. *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Adjie Habib. 2008. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama.
- Budiono Herlien. 3 November 2006. artikel “Perwakilan, Kuasa Dan Pemberian Kuasa”, *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV.
- Budiono Herlien. Bulan Maret 2004. artikel “*pengikat jual beli dan kuasa mutlak*” *majalah Renvoi*, edisi tahun I No.10.

- Budiono Herlien. 3 November 2016. *Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa*,
Majalah Renvoi, Nomor 6.42.IV.
- Budiono Herlien. Bulan Maret 2004. “Pengikat Jual-beli dan Kuasa Mutlak”.
Artikel dalam *Majalah Renvoi* Edisi Tahun 1 Nomor 10.
- Satrio J.. 1995. *Hukum Perikatat Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta:
PT. Citra Aditya Bakti.
- Salindeho John. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar
Grafika.
- Ibrahim Johni. 2007. *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*,
cet.III, Malang: Bayumedia Publishing.
- Andasasmita Komar. 1990. *Notaris II Contoh Akta Autentik dan Penjelasannya*.
Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat.
- M. Hisyam. 1996. *Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial, Jilid I*. Jakarta: FEUI.
- Lubis M. Solly. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Mardalis. 2004. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*, Jakarta: Bumi
Aksara.
- Prodjohamidjojo Martiman. 2001. *Penerapan Pembuktian Terbalik Dalam Kasus
Korupsi*. Bandung: Mandar Maju.

- Marzuki Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum, cet. Ke-2*, Jakarta: Kencana.
- Setiawan R.. 1994. *Pokok-pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta,
- Subekti R.. 1989. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermedia, Jakarta.
- Susanto R.. 1980. *Hukum Pertanahan (Agraris)*, Cetakan 1. Jakarta: Pradnya
Paramita,
- Tjitrosoedibio dan R.Subekti. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta : PT Pradnya
Paramita.
- Soekanto Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: penerbit
Universitas Indonesia.
- Soekanto Soerjono. *Hukum Adat Indonesia*. 1983. Jakarta: Rajawali.
- Hadi Sutrisno. 1988. *Metodologi Research Jilid II*, Yogyakarta : Yayasan Penerbit
Fakultas Hukum Psikologi UGM.
- Subekti. 2002. *hukum perjanjian*, Jakarta: intermedia.
- Mertokusumo Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta:
Liberty.
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Bisnis (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan
R&D)* Bandung: Alfabeta.
- Arifin Zaenal. 2010. *Dasar-Dasar Penulisan Karya Ilmiah*. Jakarta: Grasindo.

B. Undang-undang

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

C. Website

Hukum online, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual*

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan_jual-

[beli-dan-kuasa-untuk-menjual](http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt548f3f2f8a900/pengikatan_jual-) diakses Jam 20.00 selasa 01 November 2021

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](http://satryaadhitama.blogspot.co.id/2013/06/perjanjian-pengikatan-), diakses pada tanggal 29 Oktober 2021.