

**KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DENGAN AKTA KUASA MENJUAL
KEPADA NOTARIS
(Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/PDT/2006)**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)
Program Studi Hukum Perdata*

Oleh :

MUAMMAR ROY KHADAPI
NPM : 1406200593



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



Wappah, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut



BERITA ACARA

**UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I**

Panitia Ujian Sarjana Strata I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 17 Oktober 2018, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : MUAMMAR ROY KHADAPI
NPM : 1406200593
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006)


Dinyatakan : (B/A) Lulus Yudisium dengan predikat Sangat Baik
() Lulus Bersyarat, memperbaiki/Ujian Ulang
() Tidak Lulus

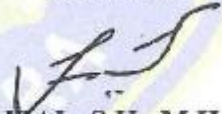
Setelah lulus, dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar Sarjana Hukum (SH) dalam BAGIAN HUKUM PERDATA.

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris


IDA HANIFAH, S.H., M.H
NIDN: 0003036001


FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN: 0122087502

ANGGOTA PENGUJI:

1. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H., CN., M.Kn
2. Dr. IDA NADIRAH, S.H., M.H
3. HARISMAN, S.H., M.H
4. RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

1. 
2. 
3. 
4. 



Ilmu, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Pendaftaran Skripsi Sarjana Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Strata I bagi:

NAMA : MUAMMAR ROY KHADAPI
NPM : 1406200593
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006)

PENDAFTARAN : Tanggal 12 Oktober 2018

Dengan diterimanya Skripsi ini, sesudah lulus dari Ujian Komprehensif, penulis berhak memakai gelar:

SARJANA HUKUM
BAGIAN HUKUM PERDATA

Diketahui
Dekan


IDA HANIFAH S.H., M.H
NIDN: 0003036001

Pembimbing I

Pembimbing II


HARISMAN, S.H., M.H
NIDN: 0103047302


RAHMAT RAMADHANLI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017



Siapa, Cerdas dan Berprestasi

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI, PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mukhtar Basri No. 3 Medan 20236 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id

Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

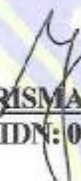
NAMA : MUAMMAR ROY KHADAPI
NPM : 1406200593
PRODI/BAGIAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian

Medan, 10 Oktober 2018

Pembimbing I

Pembimbing II


HARISMAN, S.H., M.H
NIDN: 0103047302


RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H
NIDK: 8808950017

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muammar Roy Khadapi
NPM : 1406200593
Program : Strata – I
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata
Judul : KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006)

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi 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 skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2018

Saya yang menyatakan



MUAMMAR ROY KHADAPI



Siapa, Cerdas dan Saja

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Muktihar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website : <http://www.umsu.ac.id> E-mail : rektor@umsu.ac.id
Bankir : Bank Syariah Mandiri, Bank Mandiri, Bank BNI 1946, Bank Sumut.

KARTU BIMBINGAN
SKRIPSI MAHASISWA

Nama Mahasiswa : MUAMMAR ROY KHADAPI
NPM : 1406200593
Prodi/Bagian : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan MA No. 1364K/Pdt/2006)

Pembimbing I : HARISMAN, S.H., M.H
Pembimbing II : RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	KONS. LANJUTAN	PARAF
27-08-2018	Dikonsi fahp I. - Rinci rumus masalahnya + sampel dan notasi. - partikel sistematisasi putusan - Rinci tumpukan perundang		
03-09-18	korksi 2. - sistematika putusan (Jardk, ora mangutip) - Sampul dan BAB I & BAB II		
07-09-18	abstrak sistematika putusan, BAB II perbitan		
14-09-18	perbiti bab iii & bab iv.		
17-09-18	acc dlmputan lca pembimbing I.		
21-9-18	perbiti Sesiun I dan II.		
26-9-18	perbiti I dan II		
3-10-18	perbiti I dan II		
10-10-2018	acc oleh deya Hajar		

Diketahui Dekan

IDA HANIFAH, S.H., M.H

Pembimbing I

HARISMAN, S.H., M.H

Pembimbing II

RAHMAT RAMADHANI, S.H., M.H



Unggul, Cerdas & Terpercaya

Ella menjawab surat ini agar disebutkan nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Jalan Kapten Mochtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474
Website: <http://www.umsu.ac.id> E-mail: rektor@umsu.ac.id

PERPANJANGAN SURAT KEPUTUSAN
PENULISAN SKRIPSI

Nomor: *1043* /KEP/II.3-AU/UMSU-06/F/2018

Bismillahirrahmanirrahim

Sesuai dengan surat permohonan perpanjangan penulisan skripsi atas nama:

Nama : **MUHAMMAD ROY KHADAPI**
NPM : 1406200593
Prodi/Bagian : Ilmu Hukum / Hukum Perdata
Jenjang Studi : Strata-1 (S-1)
Judul Proposal : **KEARSAHAN JUAL BELI ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan MA No. 1364K/Pdt/2006)**

Tanggal Seminar : **04 Januari 2018**
Pembimbing I : **HARISMAN, SH., MH**
Pembimbing II : **RAHMAT RAMADHANI, SH., MH**

Tertanggal, 17 Juli 2018, maka dengan ini Surat Keputusan Proposal Skripsi dan Penghujukan Dosen Pembimbing Nomor: 109/KEP/II.3-AU/UMSU-06/F/2018, yang tertanggal: 08 Januari 2018, karena telah memasuki masa kadaluarsa dinyatakan dapat diperpanjang dan berlaku sampai tanggal: **04 OKTOBER 2018.**

Ditetapkan di : Medan
Pada Tanggal : 06 Zulqaidah, 1439 H
19 Juli, 2018 M

Wassalam

Dekan,


IDA HANIFAH, SH., MH

Tembusan :

1. Kepala Bagian
2. Peringgal

ABSTRAK

KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA KUASA MENJUAL KEPADA NOTARIS (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/PDT/2006)

MUAMMAR ROY KHADAPI
NPM: 1406200593

Hak milik atas tanah dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) salah satunya dengan cara jual beli. Jual beli tidak hanya dapat dilakukan oleh diri sendiri, namun dapat dikuasakan dengan akta kuasa menjual. Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan. Salah satu konflik sengketa mengenai tanah adalah yang terdapat didalam perkara perdata dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1364 K/Pdt/2006. Tergugat tidak pernah tahu menahu tentang pengikatan jual beli tanah milik tergugat serta tidak pernah menerima pembayaran atas jual beli hak atas tanah milik tergugat, namun majelis hakim memutuskan bahwa jual beli tersebut sah secara hukum.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yang menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah bersumber dari data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang mengacu pada permasalahan; 1) Bagaimana kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam jual beli hak atas tanah?, 2) Bagaimana keabsahan kuasa menjual hak atas tanah kepada notaris?, 3) Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung No.1364K/Pdt/2006 terkait keabsahan jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual?.

Berdasarkan penelitian, maka diperoleh hasil; 1) Akta kuasa menjual dapat dipergunakan dalam jual beli hak atas tanah sesuai dengan Pasal 1795 KUHPperdata. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum, meliputi segala kepentingan pemberi kuasa. Sehingga termasuk didalamnya kuasa menjual dalam jual beli hak atas tanah. 2) Kuasa menjual hak atas tanah yang dibuat oleh notaris tersebut untuk dirinya sendiri adalah tidak sah, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004. 3) Analisis terhadap putusan Mahkamah Agung No.1364K/Pdt/2006 berdasarkan Pasal Pasal 52 dan Pasal 53 UU Nomor 30 Tahun 2004 Pasal 1457 KUHPperdata dan Pasal 1792 KUHPperdata, maka jual beli antara penggugat dan tergugat serta akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual sepatutnya dinyatakan tidak sah karena antara penggugat dan tergugat tidak pernah terjadi kesepakatan atas jual beli hak atas tanah tersebut dan notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri.

Kata Kunci: Jual Beli, Hak Atas Tanah, Akta, Kuasa Menjual, Notaris

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Puji dan Syukur diucapkan kehadiran Allah SWT, berkat Rahmat dan Karunia-Nya pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi yang disusun dengan tujuan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum. Skripsi ini diajukan dengan judul **“Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Akta Kuasa Menjual Kepada Notaris (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K / Pdt / 2006)”**.

Skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka untuk itu dengan besar hati dan dengan tangan terbuka menerima kritik dan saran yang sifatnya membangun dari para pembaca untuk kesempurnaan skripsi ini dikemudian hari.

Dalam menyelesaikan Skripsi ini penulis banyak menerima bantuan serta dorongan dari semua pihak baik bantuan moral maupun materil. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya dengan tulus kepada:

1. Secara khusus dengan rasa hormat, cinta dan penghargaan yang setinggi-tingginya diberikan kepada Ayahanda tercinta Rustam Effendi Panjaitan dan Ibunda tercinta Lely Marlaini Dhalimunthe, kepada ketiga abang, kakak dan adik penulis Andika Rahman Panjaitan, S.T., Reza Pahlevi Panjaitan, S.T., Fazar Al Risyad S.P., Putri Widia Panjaitan dan Dila Selvia Panjaitan yang telah memberikan dorongan semangat, doa dan

menjadi bagian motivator yang luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini.

2. Kepada Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Kepada Ibu Ida Hanifah, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Serta Bapak Faisal, S.H., M.Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Bapak Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
4. Terima Kasih yang tak terhingga di ucapkan kepada Bapak Harisman, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I dan Bapak Rahmat Ramadhani, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan waktu dan ilmunya kepada penulis serta dorongan, bimbingan dan saran sehingga skripsi ini selesai.
5. Kepada teman-teman diskusi yang turut membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi, Abdul Husein Daulay S.H., Bella Puspita Sari, S.H., Juti May Rena, S.H., Tri Satria Priatman Rambe S.H., Annisa Rindiani, S.H., Auliyani, S.H., Lailatul Fitri S.H., Rini Sartika Barus, Armadhani Fitri. Terima kasih telah meluangkan waktu untuk membantu penulis semoga Allah membalas kebaikan kalian.
6. Kepada sahabat-sababat saya Diky Jan Ramadhana, Alfinda Tanjung, Zufadli Nasution, Abdul Latif Panjaitan, Andri Anzahri Lubis, Aris Wahyu, M. Pradip Dalimunthe, Melvin, Rian yang telah mengajarkan

penulis arti kekeluargaan. Terima kasih atas segala kebersamaan dan waktu yang telah kalian berikan kepada penulis selama ini, semoga kita sukses di jalan masing-masing.

7. Kepada Nur Ainun Aslam, S.H. yang telah setia menemani, memberi semangat, dan memotivasi penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Kepada siapapun, kapanpun dan apapun tak peduli besar atau kecilnya bentuk bantuan yang diberikan, penulis ucapkan terima kasih.

Akhir kata penulis berharap Skripsi ini dapat berguna bagi perkembangan hukum khususnya Hukum Perdata. Kiranya Allah SWT dapat membalas kebaikan dan dukungan serta bantuan yang diberikan semua pihak.

Wassalamu'alaikum, Wr. Wb

Medan, Agustus 2018
Hormat Saya

MUAMMAR ROY KHADAPI
1406200593

DAFTAR ISI

Halaman

ABSTRAK

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
1. Rumusan Masalah	4
2. Faedah Penelitian	4
B. Tujuan Penelitian	5
C. Metode Penelitian	6
1. Sifat Penelitian	6
2. Sumber Data.....	7
3. Alat Pengumpul Data	8
4. Analisis Data.....	8
D. Defenisi Operasional.....	9
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Jual Beli Hak Atas Tanah.....	10
1. Pengertian Jual Beli.....	10
2. Pengertian Hak Atas Tanah	11
3. Ketentuan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah.....	16
B. Tinjauan Umum Tentang Notaris	24

1. Pengertian dan Dasar Hukum Notaris	24
2. Tugas, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris	26
3. Akta-Akta Notaris	33
C. Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah	37
1. Sebab-Sebab Peralihan Hak Atas Tanah	37
2. Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Menjual.....	38
3. Prosedur Penerbitan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Menjual.....	39
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	41
A. Kedudukan Hukum Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah	41
B. Keabsahan Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Kepada Notaris	56
C. Analisis Putusan Mahkamah Agung No.1364K/Pdt/2006 Terkait Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Akta Kuasa Menjual.....	65
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	69
A. Kesimpulan.....	69
B. Saran.....	70

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pokok-pokok pikiran yang tercantum di dalam Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945) menekankan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada seluruh rakyat Indonesia, merupakan pokok-pokok kemakmuran rakyat yang dikuasai oleh negara dan ditujukan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Bertitik tolak dari pasal tersebut di atas, maka jelaslah bahwa negara dianggap bukan sebagai pemilik tanah dalam suatu wilayah negara, tetapi kewenangan negara untuk menguasai tanah tersebut semata-mata kepentingan masyarakat banyak.¹

Tanah merupakan suatu kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar, sebab masyarakat hidup dan berkembang di atas tanah. Keterikatan manusia atas tanah yang mempunyai peran penting sebagai suatu sumber kehidupan dan penghidupan manusia itu sendiri memberikan suatu dorongan bagi tiap individu memiliki dan menguasai tanah yang ada untuk kehidupan dan penghidupan sebagai manusia, jelas bahwa pada prinsipnya semua tanah harus ada pemiliknya.²

¹ Prancisca Romana Dwi Hastuti. 2015. "Keabsahan Jual Beli Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)". Jurnal, halaman 118.

² Abdul Husein Daulay. 2018. "Perubahan Status Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Tanah Ulayat Kuria Losungbatu di Desa Mosa Kecamatan Angkola Selatan, Kabupaten

Hak milik merupakan hak yang paling kuat atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada pemilikinya. Hak milik atas tanah dapat dipindah haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).³

Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, antara dua belah pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan di alihkan. Dengan demikian peralihan hak atas tanah tersebut diketahui atau diinginkan oleh pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah.

Dasar utama dari jual beli tanah atau tanah dan bangunan adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam KUHPerdara.⁴ Jual beli tidak hanya dapat dilakukan oleh diri sendiri, namun dapat dikuasakan. 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 memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemilikinya saja. Maka untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa

Tapanuli Selatan”, Skripsi, Program sarjana Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Medan, halaman 1.

³ Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 65.

⁴ Widhihandoko, “Tata Cara Melakukan Jual Beli Tanah dan Melakukan Balik Nama Sertipikat”, melalui www.widhihandoko.com, diakses Kamis, 2 Agustus 2018, Pukul 23.51 WIB.

dengan kata-kata yang tegas didalam aktanya.⁵ Masalah terkait dengan pertanahan semakin bertambah akibat semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk dan terbatasnya luas tanah yang ada.

Salah satu konflik sengketa mengenai tanah adalah yang terdapat didalam perkara perdata dalam tingkat kasasi putusan Mahkamah Agung No. 1364 K/Pdt/2006, diketahui bahwa Mustriyah selaku termohon kasasi pada putusan ini membeli sebidang tanah dari Kunsri Hastuti S.H., notaris Kota Magelang, dimana akte pengikatan jual beli dengan kuasa menjual dibuat oleh dan dihadapan Kunsri Hastuti S.H. Pemilik tanah tersebut adalah dr. Kingkin Pinandoyo, MS.

dr. Kingkin Pinandoyo, MS tidak pernah tahu menahu tentang pengikatan jual beli antara Mustriyah dan Kunsri Hastuti S.H., dan realisasi pembayarannya juga diterima oleh Kunsri Hastuti S.H., sehingga antara pemohon kasasi dan termohon kasasi tidak pernah ada hubungan jual beli tanah dan tidak pernah bersama-sama menghadap Kunsri Hastuti S.H., notaris Kota Magelang untuk menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual No. 16. Pada putusan tingkat I dan banding hakim menyatakan sah secara hukum jual beli antara Mustriyah dan dr. Kingkin Pinandoyo, MS, kemudian dr. Kingkin Pinandoyo, MS mengajukan kasasi namun hakim menolak permohonan kasasi dr. Kingkin Pinandoyo, MS.

Pada perkara perdata diatas, berdasarkan pembuktian yang terungkap dipersidangan terjadi fakta hukum yaitu pemohon kasasi tidak tahu menahu tentang pengikatan jual beli, karena yang membuat adalah pihak lain yaitu Kunsri

⁵ Irma Devita Purnamasari, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual", melalui <http://www.hukumonline.com>, diakses Minggu, 29 Juli 2018, Pukul 15.17 WIB.

Hastuti S.H., dan realisasi pembayaran dari jual beli tanah tersebut diterima seluruhnya oleh Kunsri Hastuti S.H., sedangkan antara pemohon kasasi dan termohon kasasi selaku pemilik tanah dan pembeli tanah tidak pernah ada kesepakatan mengenai jual beli tanah tersebut, sehingga seharusnya hakim menyatakan jual beli tersebut tidak sah karena tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian, dasar utama dari jual beli tanah adalah perjanjian, namun hakim menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi.

Berdasarkan uraian di atas, selanjutnya memunculkan suatu ketertarikan peneliti untuk melakukan suatu penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul: **Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Akta Kuasa Menjual Kepada Notaris (Analisis Putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006).**

1. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam jual beli hak atas tanah?
- b. Bagaimana keabsahan kuasa menjual hak atas tanah kepada notaris?
- c. Bagaimana analisis putusan Mahkamah Agung No.1364K/Pdt/2006 terkait keabsahan jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual?

2. Faedah Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan. Adapun faedah penelitian diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, manfaat yang diperoleh dari penelitian adalah sebagai berikut:

- a. Secara teoritis, Faedah dari segi teoritis adalah faedah sebagai sumbangan kepada ilmu pengetahuan pada umumnya maupun kepada ilmu hukum pada khususnya. Terhadap hal ini pengetahuan ilmu hukum yang khususnya tersebut ialah hal-hal yang berhubungan dengan hukum perdata yang dimana mengkaji mengenai keabsahan jual beli atas tanah dengan akta kuasa menjual kepada notaris.
- b. Secara praktis, dengan diselesaikannya skripsi ini diharapkan agar dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, serta menjadi masukan dan pertimbangan bagi pihak-pihak yang terkait baik pemerintah, masyarakat maupun pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan yang dikaji.

B. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan yang terkandung dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam jual beli hak atas tanah.
2. Untuk mengetahui bagaimana keabsahan kuasa menjual hak atas tanah kepada notaris.
3. Untuk menganalisis putusan Mahkamah Agung No.1364 k/pdt/2006 terkait keabsahan jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual.

C. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana untuk mencari terhadap ilmu pengetahuan yang benar dan hasil dari hasil pencaharian tersebut dipakai untuk menjawab permasalahan tertentu.⁶ Untuk mempermudah dan memperoleh hasil diperlukan suatu penelitian yang maksimal yang memerlukan ketelitian serta kecermatan. Maka penulis akan menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Sifat Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat deskriptif analitis. Sifat penelitian tersebut dilakukan dengan menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum, menelaah sistematika peraturan perundang-undangan, penelitian terhadap taraf sinkronisasi dari peraturan perundang-undangan, menelaah perbandingan hukum serta sejarah hukum.⁷

Permasalahan yang telah dirumuskan di atas akan dijawab dengan menggunakan jenis penelitian yuridis normatif, yang merupakan suatu penelitian dengan merumuskan asas-asas hukum, baik dari data sosial maupun dari data hukum positif tertulis, merumuskan pengertian-pengertian hukum.⁸

2. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersumber dari data sekunder, yang merupakan data yang sudah tersedia dibatasi dengan studi dokumen saja.⁹ Data sekunder tersebut terdiri dari

⁶ Amarudin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, halaman 19.

⁷ Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), halaman 252-263.

⁸ Amarudin dan Zainal Asikin, *Op. Cit.*, halaman 166-167.

⁹ Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, halaman 66.

bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Adapun data yang dapat digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari perundang-undangan, keputusan presiden dan aturan hukum lainnya¹⁰, yang meliputi;
 - 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 5) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer¹¹, yaitu: Buku-buku, karya-karya ilmiah, dan bahan hukum lain sesuai dengan judul.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu berupa bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia, internet dan sebagainya yang berhubungan dengan permasalahan yang sesuai dengan judul ini.¹²

¹⁰ Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, halaman 113.

¹¹ *Ibid.*, halaman 114.

¹² *Ibid.*

3. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpul data dalam penelitian ini adalah berupa data sekunder yang dilakukan dengan penelusuran ke perpustakaan (*library research*)¹³, yang bertujuan untuk mendapatkan data dan informasi berkaitan dengan judul skripsi yang sedang diteliti. Studi kepustakaan (*library research*) digunakan untuk memperoleh data sekunder. Data sekunder dapat diperoleh dengan dua cara yaitu cara *online* dan *offline*. Cara *online* dilakukan dengan *googling* dan *searching* melalui internet, sementara cara *offline* mendatangi perpustakaan dan toko buku yang berkaitan dengan judul penelitian ini yang dilakukan dengan penelusuran di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Perpustakaan Daerah Sumatera Utara.

4. Analisis data

Data yang terkumpul dapat dijadikan acuan pokok dalam melakukan analisis penelitian dan pemecahan masalah. Untuk memperoleh penelitian ini menggunakan analisis kualitatif yang dinyatakan secara tertulis. Tujuan penggunaan metode kualitatif adalah mencari yang mendalam tentang suatu gejala, fakta atau realita. Fakta, realita, masalah, gejala serta peristiwa hanya dapat dipahami bila peneliti menelusurinya secara mendalam dan tidak hanya terbatas pada pandangan di permukaan saja.¹⁴ Secara sederhana analisis kualitatif dalam penelitian ini yaitu memaparkan, menjelaskan, dan menarik kesimpulan serta memecahkan masalah terkait judul penelitian dari data yang terkumpul.

¹³ Bella Puspita Sari. 2018. "Tinjauan Hukum Perjanjian Yang Dilakukan PT. Forisa Nusapersada Dengan Kios Minum Yang Menyebabkan Persaingan Usaha Tidak Sehat", Skripsi, Program Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Medan, halaman 11.

¹⁴ J.R.Raco. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia, halaman 1-2.

D. Definisi Operasional

Berdasarkan judul yang diajukan maka dijabarkanlah definisi operasionalnya sebagai berikut:

1. Keabsahan Jual Beli; yang dimaksud dalam penelitian ini adalah sifat yang sah, kesepakatan antara pembeli dan penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pihak yang membayar harga barang yang di jual.
2. Hak Atas Tanah; yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hak seseorang atas sebagian tertentu permukaan bumi yang menjadi obyek sengketa dalam putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006.
3. Akta Kuasa Menjual; yang dimaksud dalam penelitian ini adalah surat tanda bukti berisi pernyataan dan keterangan¹⁵, yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja.¹⁶
4. Notaris; yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai suatu perbuatan dan persetujuan yang disepakati oleh orang yang berkepentingan tidak bertentangan dengan Undang-Undang.

¹⁵ Anonim, "Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)", <https://kbbi.web.id>, diakses Senin, 3 September 2018, Pukul 22.51 WIB.

¹⁶ Irma Devita Purnamasari, "Pengikat Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual", *m.hukumonline.com*, diakses Senin, 3 September 2018, Pukul 22.52 WIB.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli

Salah satu perjanjian yang di atur dalam kitab Undang-Undang Hukum perdata adalah perjanjian jual beli. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Jual beli adalah persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁷

Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoopt*” (menjual) dengankan yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris, jual beli di sebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “penjual” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu dalam bahasa Perancis disebut hanya “*vente*” yang juga berarti “penjual”, sedangkan dalam bahasa dipakainya perkataan “*kuuf*” yang berarti “pembeli”.¹⁸

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus jelas, setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli. Dengan demikian sah menurut hukum, misalnya jual

¹⁷ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis Dilengkapi Dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama, halaman 175.

¹⁸ *Ibid.*, halaman 175-176.

beli mengenai penekanan yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.¹⁹

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian, perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli sah.²⁰

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah: “Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang itu belum diserahkan maupun harganya belum bayar”.

2. Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian dalam bahasa latin *ager* berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti, perladangan, persawahan, pertanian, dalam kamus besar Bahasa Indonesia, *agraria* berarti urusan pertanian atau tanah pertanian, juga urusan pemilik tanah. sebagai kata sifat *agraris* di pergunakan untuk membedakan corak kehidupan (ekonomi) masyarakat pertanian di pedesaan dengan masyarakat non-agraris (perdagangan dan industri) di perkotaan.²¹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, mendefinisikan pengertian *agraria* adalah urusan pertanian/tanah pertanian. Urusan pemilikan tanah.²²

Hak atas tanah ialah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan permukaan bumi atau tanah yang bersangkutan demikian pula

¹⁹ *Ibid.*, halaman 176.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu, halaman 3.

²² Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press, halaman 6-7.

tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UU ini dan peraturan hukum yang lain yang lebih tinggi.²³

Hak-hak atas tanah yang dikenal dalam sistem hukum tanah nasional sebagai mana ditentukan dalam Pasal 16 ayat (1) adalah:²⁴

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak sewa
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Mengacu pada ruang lingkup agraria sebagaimana disebutkan dalam UUPA maka ruang lingkup agraria yang sangat luas tersebut meliputi, antara lain:²⁵

- a. Bumi (Pasal 1 ayat (4) UUPA); yaitu permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta yang berada dibawah air. Sedangkan tanah (Pasal 4 ayat (1) UUPA) adalah permukaan bumi.
- b. Air (Pasal 1 ayat (5) UUPA); yaitu air yang berada di perairan pedalaman maupun air yang berada di laut wilayah Indonesia. Lebih lanjut, dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air menyebutkan bahwa air adalah semua air yang terdapat pada, diatas, ataupun dibawah permukaan tanah, termasuk dalam pengertian ini air permukaan, air tanah, air hujan, dan air laut yang berada di darat.
- c. Ruang angkasa (Pasal 1 ayat (6) UUPA); yaitu ruang di atas permukaan bumi wilayah Indonesia dan ruang di atas air wilayah Indonesia. Lebih lanjut dijelaskan bahwa ruang angkasa adalah ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan

²³ Samun Ismaya, *Op. Cit.*, halaman 61.

²⁴ Ilyas Ismail. 2011. *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*. Bandung: Citapustaka Media Perintis, halaman 1.

²⁵ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 7-8.

itu. Dalam perkembangannya pemerintah telah menerbitkan regulasi terkait dengan pengelolaan ruang angkasa ini dengan mengatur tentang antariksa sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2013 tentang Keantariksaan.

- d. Kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yaitu segala sesuatu yang diperoleh dari alam, memiliki nilai dan berharga.

Sementara itu dalam Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar UUPA, tidak memberikan penjelasan langsung mengenai agraria. Namun dapat dilihat pada Pasal 1 ayat (2) UUPA bahwa yang menjadi ruang lingkup agraria adalah bumi,air,ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa agraria memiliki cakupan yang lebih luas dari sekedar tanah atau tanah pertanian seperti pengertian dari bahasan latin dan KBBI. Penjelasan agraria dalam UUPA memiliki makna yang sama dengan maksud agraria pada kamus hukum.²⁶

Pemakaian sebutan agraria dalam arti yang demikian luas, maka dalam pengertian UUPA hukum agraria bukan hanya merupakan satu perangkat bidang hukum. Hukum agraria merupakan suatu kelompok berbagai bidang hukum, yang masing-masing mengatur tentang hak-hak penguasaan atas sumber-sumber daya alam tertentu, termasuk dalam pengertian agraria yang terdiri atas hukum tanah, hukum air, hukum pertambangan, hukum perikanan, serta hukum penguasaan atas tenaga dan unsur-unsur dalam ruang angkasa.²⁷

Pengertian agraria dalam UUPA pada hakekatnya sama dengan pengertian ruang dalam Undang-Undang No.24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, ruang adalah meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara sebagai satu kesatuan

²⁶ Hanafi Arief. 2016. *Pengantar Hukum Indonesia dalam Tatanan Historis, Tata Hukum dan Politik Hukum Nasional*. Yogyakarta: PT LKiS Pelangi Aksara, halaman 173.

²⁷ *Ibid.*

wilayah, tempat manusia dan makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.²⁸

Berbagai pendapat pihak lain:²⁹

- a. Hukum agraria memberi lebih banyak keleluasaan untuk mencakup pula di dalamnya berbagai hal yang mempunyai hubungan pula dengannya, tetapi tidak melulu mengenai tanah.
- b. Subekti menjelaskan bahwa agraria adalah urusa tanah dan segala apa yang ada di dalamnya dan atasnya, seperti telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.
- c. Sudargo Gautama mengatakan bahwa hukum agraria memberikan lebih banyak keleluasaan untuk mencakup pula di dalamnya berbagai hal yang mempunyai hubungan pula dengan, tetapi tidak melulu mengenai tanah.
- d. Menurut Lemaire hukum agraria sebagai suatu kelompok hukum yang bulat meliputi bagian hukum privat maupun bagian hukum tata negara dan hukum administrasi negara.
- e. E.Utrecht menyatakan bahwa hukum agraria dan hukum tanah menajadi bagian Hukum Tata Usaha Negara, yang mengkaji perhubungan-perhubungan hukum istimewa yang diadakan akan memungkinkan para pejabat yang bertugas mengurus soal-soal tentang agraria, melakukan tugas mereka itu.
- f. S.J. Fockema Andrea merumuskan *Agrarische recht* sebagai keseluruhan peraturan-peraturan hukum mengenai usaha dan tanah pertanian, terebar dalam berbagai bidang hukum (hukum perdata, hukum pemerintah) yang disajikan sebagai satu kesatuan untuk keperluan studi tertentu.
- g. J. Valkhoff berpendapat bahwa *Agrarische Recht* bukan semua ketentuan hukum yang berhubungan dengan pertanian, melainkan hanya yang mengatur lembaga-lembaga hukum mengenai penguasaan tanah.

Tujuan di undangkan UUPA ditetapkan dalam Penjelasan Umum UUPA, yaitu:

- a. Menjadi dasar-dasar bagi penyusun Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;

²⁸ Samun Ismaya, *Op. Cit.*, halaman 5.

²⁹ *Ibid.* halaman 5-6.

- b. Menjadi dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
- c. Menjadi dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³⁰

Hukum agraria merupakan sarana khusus yang membicarakan kaidah-kaidah hukum di bidang agraria, sebagai cabang ilmu hukum. Meskipun untuk dapat menjadi suatu cabang ilmu hukum harus memenuhi persyaratan ilmiah yaitu: obyek materil seperti bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya; dan obyek formal seperti UUPA sebagai pedoman atau dasar dalam penyusunan hukum agraria nasional.³¹

Beberapa alasan mengapa hukum agraria sebagai sebuah cabang ilmu hukum diperlukan, yakni karena persoalan agraria mempunyai arti penting bagi bangsa dan negara serta adanya kesatuan atau kebulatan tekad bangsa dan negara untuk memanfaatkan kekayaan negara sebesar-besarnya guna mewujudkan cita-cita sebagai mana yang diamanatkan oleh pembukaan UUD 1945, yaitu memajukan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa Indonesia. Adanya hukum agraria juga memberi arti penting bagi semua pihak dalam memperdalam kaidah-kaidah hukum yang berkenaan dengan agraria.³²

Salah satu tujuan di undangkan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah rakyat

³⁰ Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 150.

³¹ Hanafi Arief. *Op. Cit.*, halaman 174.

³² *Ibid.*

seluruhnya. Untuk mewujudkan tujuan ini dilakukan melalui kegiatan pendaftaran tanah baik oleh pemerintah maupun oleh pemegang hak atas tanah.³³

3. Ketentuan Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua, yaitu:

a. Syarat Materil

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagaimana pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau yang menjadi objek jual beli.³⁴

1) Bagi penjual

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah.

- a) Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat atau selain sertifikat.
- b) Seseorang dapat menjual tanahnya kalau dia sudah dewasa.
- c) Kalau seseorang yang memiliki tanah belum dewasa, maka dia diwakili oleh walinya.
- d) Kalau pemilik tanahnya dalam pengampuan, maka dia diwalikan oleh pengampunya
- e) Kalau penjual diwakili oleh orang lain sebagai penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notaris.

³³ Urip Santoso. 2015, *Op. Cit.*, halaman 150.

³⁴ Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, halaman 367.

f) Kalau ingin menjual hak atas tanah yang merupakan harta bersama, maka penjualnya harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami atau istri.³⁵

2) Bagi pembeli

Pembeli memenuhi syarat sebagai subjek hak dari hak atas yang menjadi objek jual beli.

- a) Kalau objek jual belinya itu tanah Hak Milik, maka pihak dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- b) Kalau objek jual beli itu tanah Hak Guna Usaha, orang yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- c) Kalau objek jual beli tanah itu tanah Hak Guna Bangunan, orang yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- d) Kalau objek jual beli tanah itu adalah Hak Pakai, orang yang dapat membeli tanah adalah subjek Hak Pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negara Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.³⁶

³⁵ *Ibid.*, halaman 367-368.

³⁶ *Ibid.*, halaman 368-369.

b. Syarat formal

Mengenai pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³⁷

Syarat jual beli harus di buktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemenrintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: “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 di buat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.³⁸

Syarat formal dalam jual beli hak atas tanah atau tidak mutlak harus dibuktikan dengan akta PPAT. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan haknya meskipun tidak dibuktikan dengan akta PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, yaitu “Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas sebidang tanah Hak Milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.”³⁹

³⁷ *Ibid.*, halaman 369.

³⁸ *Ibid.*

³⁹ *Ibid.*

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.⁴⁰

Sumber hukum perjanjian jual beli adalah sebagai berikut:⁴¹

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Buku ke-3 (tiga) tentang perikatan.
- b. Undang-Undang tentang pertanahan sejauh yang menyangkut dengan jual beli tanah.
- c. Hukum adat setempat terhadap jual beli yang terkait dengan masyarakat adat.
- d. Yurisprudensi.
- e. Perjanjian Internasional sejauh yang menyangkut jual beli Internasional
- f. Kebiasaan perdagangan baik nasional maupun Internasional.
- g. Doktrin atau pendapat ahli.

Terdapat dua pihak dalam perjanjian jual beli yaitu pihak penjual dan pihak pembeli. Sebagaimana sebuah perjanjian maka dalam perjanjian jual beli pun pihak penjual maupun pihak pembeli mempunyai hak dan kewajiban. Bagi pihak penjual ada dua kewajiban utama, yaitu:⁴²

- a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan
- b. Menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacat cacat tersembunyi.

⁴⁰ *Ibid.*, halaman 369-370.

⁴¹ Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra, *Op. Cit.*, halaman 176.

⁴² *Ibid.*, halaman 177.

Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang di perjualbelikan itu dari si penjual kepada pembeli. Oleh karena KUHPerdara mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap, dan barang tak bertubuh, maka ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu.⁴³

Mengenai barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang itu, sebagaimana diatur dalam Pasal 612 KUHPerdara, yang berbunyi:⁴⁴

Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahaan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahaan tak perlu dilakukan apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasannya hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja kalau yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara simbolis, sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, penyerahan cukup dilakukan dengan nama “*tradition brevi manu*” yang berarti “penyerahan dengan tangan pendek”⁴⁵

Mengenai barang tetap (tak bergerak) dengan pembuatan yang dinamakan “balik nama” atau dalam bahasa Belanda disebut “*overschrijving*” di muka pegawai *Kadaster* yang juga dinamakan pegawai balik nama atau pegawai

⁴³ *Ibid.*

⁴⁴ *Ibid.*

⁴⁵ *Ibid.*

penyimpan hipotik, yaitu menurut Pasal 616 KUHPerdara dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPerdara.⁴⁶

Apabila si penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, si pembeli dapat menuntut penyerahan itu, jika beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian atau pembeli dapat langsung menuntut pembayaran kerugian sebagai pengganti penyerahan barang atau dapat menuntut pembatalan perjanjian yang disertai dengan pembayaran kerugian. Selain itu, ada kemungkinan tuntutan pembatalan atas dasar kekhilafan dan penipuan.⁴⁷

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekuensi dari jaminan yang oleh penjual diberikan kepada pembeli bahwa barang yang dijual dan *dilever* itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari suatu beban atau tuntutan dari suatu pihak.⁴⁸

Kewajiban tersebut menemukan realisasinya dalam kewajiban untuk memberikan penggantian kerugian jika sampai terjadi si pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut. Kejadian ini dalam bahasa Inggris dikenal dengan nama “*eviction*” atau juga si pembeli sewaktu digugat di muka pengadilan oleh pihak ketiga, dapat ia meminta kepada hakim agar si penjual diikutsertakan dalam proses yang akan atau sedang berjalan. Peristiwa ini dalam hukum acara perdata terkenal dengan nama “pengikutsertaan” (*voeging*).⁴⁹

⁴⁶ *Ibid.*, halaman 178.

⁴⁷ *Ibid.*

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ *Ibid.*

Oleh karena hukum perjanjian itu pada dasarnya merupakan hukum pelengkap (*aanvullend recht, option law*), kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji-janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh Undang-Undang, bahkan mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian bahwa si penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Namun ini ada pembatasannya, yaitu:

- a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang apa yang berupa akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya; semua persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal, Pasal 1494 KUHPerdara.
- b. Pemilik tanah, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi sesuatu penghukuman terhadap si pembeli tanah untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli tanah pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang itu dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya Pasal 1495 KUHPerdara.⁵⁰

Abdul Kadir Muhammad menguraikan tentang unsur-unsur perjanjian jual beli sebagai berikut:⁵¹

- a. Subjek hukum, yaitu pihak penjual dan pembeli;
- b. Status hukum, yaitu untuk kepentingan sendiri atau orang lain;
- c. Peristiwa hukum, yaitu persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran;
- d. Objek hukum, yaitu benda dan harga;

⁵⁰ *Ibid.*, halaman 178-179.

⁵¹ *Ibid.*, halaman 180-181.

e. Hubungan hukum, yaitu keterikatan kewajiban dan pihak-pihak.

Indonesia merupakan negara hukum, dimana tatanan hukum yang beroperasi dalam suatu masyarakat pada dasarnya merupakan pengejawantahan cita hukum yang dianut dalam masyarakat dalam berbagai perangkat aturan hukum positif, lembaga hukum dan proses (perilaku birokrasi pemerintah dan masyarakat). Paham negara Hukum Indonesia mendudukan kepentingan orang perorangan secara seimbang dengan kepentingan umum. Negara mengakui hak dan kewajiban asasi warga negara serta melindunginya, negara diberikan kekuasaan untuk melindungi hak dan kewajiban asasi rakyatnya serta membuat pengaturan-pengaturan yang memungkinkan terjaminnya kehidupan masyarakat aman, tenteram dan damai.⁵²

Paham negara hukum dalam budaya hukum di Indonesia tidak mendudukan kepentingan individu di atas segala-galanya seperti di negara-negara barat, dan tidak lupa pula mendudukan kepentingan negara di atas segala-galanya dengan mengorbankan kepentingan masyarakat. dalam perspektif paham negara hukum dan falsafah hidup bangsa Indonesia, kepentingan individu dan kepentingan masyarakat diletakkan dalam posisi seimbang.⁵³

Sumber hukum agraria, yaitu:⁵⁴

- a. Undang-Undang Dasar 1945, terutama Pasal 33 ayat (3) dituliskan: “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), merupakan landasan hukum Agraria Indonesia.

⁵² Samun Ismaya, *Op. Cit.*, halaman 6.

⁵³ *Ibid.*

⁵⁴ Rahmat Ramadhani, *Op. Cit.*, halaman 14-16.

- c. Peraturan-peraturan pelaksanaan UUPA.
- d. Peraturan-peraturan lama yang untuk sementara masih berlaku, sesuai dengan ketentuan pasal-pasal peralihan.

B. Tinjauan Umum Tentang Notaris

1. Pengertian dan Dasar Hukum Notaris

a. Pengertian Notaris

Notaris, yang dalam bahasa Inggris disebut *notary*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *van notaris*, mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik, yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.⁵⁵

Secara yuridis, pengertian notaris tercantum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pengertian notaris tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. 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.⁵⁶

Notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang paling sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan negara di mana ia menuaikan sebagian tugas negara di bidang

⁵⁵ Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, halaman 33.

⁵⁶ *Ibid.*, halaman 34.

hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan di bidang hukum privat kepada warga negara telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya, notaris harus di posisikan sebagai pejabat umum yang menjalankan tugas. Layaknya para Hakim, Jaksa, anggota Dewan, Duta Besar, Bupati, Walikota dan lain sebagainya.⁵⁷

b. Dasar Hukum Profesi Notaris

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan notaris yang kini berlaku sebagian besar masih didasarkan pada peraturan perundang-undangan nasional,⁵⁸ yaitu:

- 1) *Reglement Op Het Notaris Ambt in Indonesie* (Stb. 1860:3) sebagaimana telah diubah terakhir dalam Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101;
- 2) *Ordonantie* 16 September 1931 tentang Honorarium Notaris;
- 3) Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1954, tentang Wakil Notaris dan Wakil Notaris Sementara (Lembaran Negara Tahun 1954 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Nomor 700);
- 4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4379);

⁵⁷ Pengurus Pusan Ikatan Notaris Indonesia. 2008. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Masa Datang*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, halaman 229.

⁵⁸ Wilson Mandiri Lieputra. 2017. "Peran Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Hak Bagi Para Pihak", Skripsi. Fakultas Hukum Universita Sumatera Utara, Medan. halaman 21-22.

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 1949 tentang Sumpah/Janji Jabatan Notaris.⁵⁹
- 6) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

2. Tugas, Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris

a. Tugas Notaris

Setiap pekerjaan dan jabatan tentu dibarengi dengan hal-hal yang menjadi tanggung jawabnya. Dalam menjalankan praktiknya, seorang notaris memiliki kewajiban, kewenangan, dan larangan atau pantangan. Kewajiban, kewenangan, dan larangan merupakan inti dari praktik kenotariatan. Tanpa adanya ketiga elemen ini maka profesi dan jabatan notaris menjadi tidak berguna. Penting bagi masyarakat mengetahui kewajiban, kewenangan, dan larangan bagi notaris agar mengerti praktik kenotariatan sehingga tidak mudah tertipu oleh notaris gadungan, serta membantu negara dalam melakukan pengawasan terhadap para notaris nakal.⁶⁰

Tugas notaris meliputi:

- 1) Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan para pihak yang melakukan perjanjian terkait dalam perbuatan hukum;
- 2) Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protocol notaris;

⁵⁹ *Ibid.*, halaman 22.

⁶⁰ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan. 2009. *Ke Notaris Mengenal Profesi Notaris, Memahami Praktik Kenotariatan, Ragam Dokumen Penting yang Diurus Notaris, Tips Agar Tidak Tertipu Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses, halaman 40.

- 3) Notaris meletakkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada minuta akta;
- 4) Mengeluarkan grosse akta, salinan akta, atau kutipan akta berdasarkan minuta akta;
- 5) Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- 6) Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh dari kedua belah pihak guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- 7) Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- 8) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- 9) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan;
- 10) Mengirimkan daftar akta atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;

- 11) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- 12) Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- 13) Membacakan akta di hadapan kedua belah pihak dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris;
- 14) Menerima magang calon notaris; dan
- 15) Kewajiban menyimpan minuta akta. Kewajiban untuk menyimpan minuta akta tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan akta *in originali*.⁶¹

b. Kewenangan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Sistem Hukum Indonesia

Kewenangan notaris dalam sistem hukum Indonesia cukup luas, tidak hanya membuat akta autentik semata-mata, tetapi juga kewenangan lainnya. Kewenangan notaris telah ditentukan dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kewenangan itu, yaitu untuk membuat:⁶²

- 1) Akta autentik;
- 2) Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
- 3) Menyimpan akta;
- 4) Memberikan grosse;
- 5) Salinan akta;

⁶¹ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 43-44.

⁶² *Ibid.*, halaman 50.

- 6) Kutipan akta;
- 7) Legalisasi akta di bawah tangan;
- 8) *Waarmeking*;
- 9) Membuat kopi dari asli surat dibawah tangan;
- 10) Pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- 11) Penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- 12) Akta pertanahan;
- 13) Akta risalah lelang; atau
- 14) Kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Akta autentik ialah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang dalam bentuk Undang-Undang, di mana akta dibuat pasal 1868

KUHPerdata. Unsur akta autentik:⁶³

- 1) Akta
- 2) Dibuat oleh atau di hadapan
- 3) Pegawai umum yang berwenang
- 4) Dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang
- 5) Di tempat akta dibuat.

Akta-akta perjanjian adalah surat tanda bukti yang memuat tentang hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek hukum yang lainnya, dimana subjek hukum yang satu berhak atas suatu prestasi, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya. Sehingga dengan adanya akta itu, akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kepastian itu, meliputi kepastian tentang para pihaknya, objeknya dan kepastian tentang hak dan kewajibannya.⁶⁴

Hubungan hukum notaris dan para penghadap merupakan hubungan hukum yang khas, dengan karakter:

⁶³ Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2012. *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*. Jakarta: Kencana, halaman 66.

⁶⁴ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 51.

- 1) Tidak perlu dibuat suatu perjanjian baik lisan maupun tertulis dalam bentuk pemberian kuasa untuk membuat akta atau untuk melakukan pekerjaan-pekerjaan tertentu.
- 2) Kedua belah pihak yang datang ke hadapan notaris dengan anggapan bahwa notaris mempunyai kemampuan untuk membantu memformulasikan keinginan para pihak secara tertulis dalam bentuk akta otentik.
- 3) Hasil akhir dari tindakan notaris berdasarkan kewenangan notaris yang berasal dari permintaan atau keinginan kedua belah pihak itu sendiri, dan
- 4) Notaris bukan pihak dalam akta yang bersangkutan.⁶⁵

Notaris sebagai salah satu pendekar hukum tentu sangat fasih tentang peraturan hukum yang berlaku di negeri ini. Oleh karena itu, seorang pendekar hukum juga pasti mengerti risiko jika melakukan pelanggaran hukum. Sewaktu menjalankan tugas ataupun dalam kehidupan sehari-hari, seorang notaris harus menjalaninya sesuai dengan koridor hukum di Indonesia. Pelanggaran terhadap norma-norma yang berlaku akan mencemari kehormatan dan martabat jabatan notaris yang akhirnya dapat menimbulkan ketidakpercayaan dari masyarakat terhadap para notaris. Pelanggaran terhadap norma-norma yang berlaku di negeri ini, terutama pelanggaran norma-norma dapat terkena hukuman.⁶⁶

Larangan bagi notaris telah ditentukan dalam Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang meliputi:⁶⁷

⁶⁵ Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia – Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama., halaman 19.

⁶⁶ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Op. Cit.*, halaman 48-49.

⁶⁷ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 44-45.

- 1) Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- 2) Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- 3) Merangkap sebagai pegawai negeri;
- 4) Merangkap jabatan sebagai pegawai negeri;
- 5) Merangkap jabatan sebagai advokat;
- 6) Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- 7) Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris;
- 8) Menjadi notaris pengganti; atau
- 9) Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat memengaruhi kehormatan dan martabat jabatan notaris.

Cara pengaduan dan proses pemeriksaan terhadap pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris.

- 1) Dapat melaporkan kepada Majelis Pengawas Daerah atau Majelis Pengawas Wilayah.
- 2) Dalam hal pengaduan dapat mengajukan kepada Majelis pengawas Daerah, maka Majelis Pengawas Daerah membuat laporan prihal tentang adanya pengaduan kepada Majelis Pengawas Wilayah. Setelah itu Majelis Pengawas Daerah melaksanakan pemeriksaan dan sidang tentang adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran Pelaksanaan Jabatan Notaris dalam waktu 30 hari.
- 3) Dalam melakukan pengaduan diajukan kepada Majelis Pengawas Wilayah, Majelis Pengawas Wilayah memanggil Notaris yang bersangkutan sebagai teradu.
- 4) Majelis Pengawas Wilayah melaksanakan pemeriksaan dan sidang tentang adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau Pelanggaran pelaksanaan Jabatan Notaris.

- 5) Ketika terbukti bersalah maka Majelis Pengawas Daerah atau Majelis Pengawas Wilayah melaporkan kepada Majelis Pengawas Pusat dan Organisasi Notaris.
- 6) Majelis Pengawas Wilayah dapat memberikan sanksi berupa teguran lisan maupun tertulis dan mengusulkan pemberian sanksi terhadap Notaris kepada Majelis Pengawas Pusat.
- 7) Majelis Pengawas Pusat memanggil Notaris yang melakukan pelanggaran. Jika terbukti bersalah dapat memberikan sanksi pemberhentian sementara dan mengusulkan pemberian sanksi pemberhentian tidak hormat kepada Menteri.⁶⁸

Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Dalam ketentuan ini diatur tentang 5 (lima) alasan-alasan notaris berhenti atau diberhentikan dari jabatannya. Kelima alasan itu, meliputi:⁶⁹

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Telah berumur 65 (enam puluh lima) tahun;
- 3) Permintaan sendiri;
- 4) Tidak mampu secara rohani dan/atau jasmani untuk melaksanakan tugas jabatan notaris secara terus-menerus lebih dari 3 (tiga) tahun; atau
- 5) Merangkap jabatan.

Walaupun umur berhentinya notaris dari jabatannya 65 tahun, namun hal itu dapat diperpanjang sampai berumur 67 tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan cukup baik.⁷⁰

⁶⁸ Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung. 2007. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*. Jakarta Pusat: YLBHI dan PSHK, halaman 84-85.

⁶⁹ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 46.

⁷⁰ *Ibid.*

Disamping alasan-alasan berhentinya notaris dari jabatannya, notaris dapat diberhentikan untuk sementara waktu. Sementara waktu, yaitu untuk beberapa lamanya, tidak untuk selama-lamanya. Ada lima alasan-alasan berhentinya notaris dari jabatannya untuk sementara waktu, yang meliputi:⁷¹

- 1) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- 2) Berada dibawan pengampuan;
- 3) Melakukan perbuatan tercela;
- 4) Melakukan pelanggaran terhadap kewajiban dan larangan jabatan serta kode etik notaris; atau
- 5) Sedang menjalani masa penahanan.

Pemberhentian sementara berdasarkan alasan pada huruf c dan huruf d berlaku paling lama 6 bulan. Sebelum pemberhentian sementara dilakukan, notaris diberi kesempatan untuk membela diri di hadapan Majelis Pengawas secara berjenjang. Pemberhentian sementara notaris dilakukan oleh Menteri atas usul Majelis Pengawas Pusat.⁷²

3. Akta-Akta Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan, dibuat, dan disahkan oleh pejabat resmi.⁷³

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), akta notaris merupakan akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan oleh UUJN. Dalam penjelasan umum, dikatakan bahwa akta notaris itu pada hakikatnya

⁷¹ *Ibid.*

⁷² *Ibid.*

⁷³ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan., *Op. Cit*, halaman 82.

memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun, mengenai apa yang dimaksud dengan sebuah akta otentik, UUJN tidak memberikan penjelasan lebih lanjut.

Ada dua jenis/golongan akta notaris, yaitu:⁷⁴

- a. Akta yang dibuat oleh (*door*) notaris biasa disebut dengan istilah akta *relaas* atau berita acara;
- b. Akta yang dibuat dihadapan (*ten overstaan*) notaris, biasa disebut dengan istilah akta pihak atau akta *partij*.

Akta-akta tersebut dibuat atas dasar permintaan para pihak/penghadap, tanpa adanya permintaan para pihak, sudah tentu akta tersebut tidak akan dibuat oleh notaris. Akta *relaas* akta yang dibuat oleh notaris atas permintaan para pihak, agar notaris mencatat atau menuliskan segala sesuatu hal yang dibicarakan oleh pihak berkaitan dengan tindakan hukum atau tindakan lainnya yang dilakukan oleh para pihak, agar tindakan tersebut dibuat atau dituangkan dalam suatu akta notaris. Dalam akta *relaas* ini notaris menulis atau mencatatkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak, notaris berkewajiban untuk mendengarkan pernyataan atau keterangan para pihak yang dinyatakan atau diterangkan sendiri oleh para pihak di hadapan notaris. Pernyataan atau keterangan para pihak tersebut oleh notaris dituangkan ke dalam akta notaris.⁷⁵

Akta kuasa menjual adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan) tentang pemberian kuasa untuk memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak untuk atas nama

⁷⁴ Habib Adjie. *Op. Cit.*, halaman 45.

⁷⁵ *Ibid.*

pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.

Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dalam melakukan pengikat jual beli karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.⁷⁶

Kondisi dan keadaan semacam ini akan memunculkan pemberian suatu kuasa menjual untuk mempermudah diselenggarakannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak, yakni peralihan hak atas tanah melalui proses jual beli.⁷⁷

Salah satu tujuan dari pembuatan akta notaris adalah untuk memiliki kepastian hukum. Akta notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat.⁷⁸ Didalam praktik kenotariatan, jenis akta yang banyak diminta dan dibuat oleh notaris maupun PPAT, yaitu akta yang mengatur tentang hubungan hukum antara orang yang satu dengan orang lainnya.⁷⁹

⁷⁶ Muhammad Eddo Afrian. 2016. "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru", Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, halaman 8.

⁷⁷ *Ibid.*

⁷⁸ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Op. Cit.*, halaman 93.

⁷⁹ Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 105.

Jenis-jenis akta autentik yang berkaitan dengan hubungan hukum para pihak, tidak dicantumkan secara khusus dalam Undnag-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, namun apabila dianalisis dan dikaji akta para pihak yang dikenal dalam praktik kenotariatan cukup banyak. Jenis-jenis akta para pihak, yaitu meliputi:⁸⁰

- a. Akta-akta yang berkaitan dengan warisan;
- b. Akta-akta badan usaha; dan
- c. Akta-akta perjanjian.

Akta kuasa menjual termasuk kedalam jenis akta perjanjian, karena pemberian kuasa merupakan perjanjian yang dikenal di dalam KUHPerdara. Pada dasarnya perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu:⁸¹

- a. Perjanjian bernama; dan
- b. Perjanjian tidak bernama.

Apabila disintetiskan kedua jenis perjanjian, baik bernama maupun yang tidak bernama, maka ada dua belas jenis perjanjian yang sering dituangkan dalam bentuk akta autentik, yang meliputi:⁸²

- a. Akta jual beli;
- b. Akta tukar menukar;
- c. Akta sewa menyewa;
- d. Akta hibah;
- e. Akta pinjam pakai;
- f. Akta pinjam meminjam;
- g. Akta pemberian kuasa;
- h. Akta perdamaian;
- i. Akta *leasing*;

⁸⁰ *Ibid.*, halaman 107.

⁸¹ *Ibid.*, halaman 115

⁸² *Ibid.*, halaman 117.

- j. Akta perjanjian kredit;
- k. Akta *joint venture*; dan
- l. Akta ikatan jual beli.

Dalam akta kuasa harus disebut secara jelas dan terperinci tentang obyek dari kuasa, seperti:⁸³

- a. Luas tanah;
- b. Nomor sertifikat tanah;
- c. Batas-batas tanah (apabila belum sertifikat);
- d. Nama pemegang hak;
- e. Nama pemberi kuasa;
- f. Nama penerima kuasa.

C. Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah

1. Sebab-Sebab Peralihan Hak Atas Tanah

UUPA mengatur peralihan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah, yaitu:⁸⁴

- a. Pasal 20 ayat (1) UUPA
Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Pasal 28 ayat (3) UUPA
Hak guna usaha dapat beralaih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Pasal 33 ayat (3) UUPA
Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- d. Pasal 43 UUPA.
 - (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
 - (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Sebab-sebab peralihan hak atas tanah meliputi:

- a. Jual beli
- b. Penukaran

⁸³ Muhammad Eddo Afrian. 2016. "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru", Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Riau, Pekanbaru, halaman 9.

⁸⁴ Urip Santoso. 2011. *Op.Cit.*, halaman 295.

- c. Penghibahan
- d. Pewarisan
- e. Pemberian dengan wasiat
- f. Lelang
- g. Pemberian menurut adat

2. Ketentuan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Kuasa Menjual

Peralihan hak atas tanah, baik yang berbentuk beralih dan dialihkan dapat terjadi apabila memenuhi syarat materil dalam jual beli tanah yaitu pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah.⁸⁵

Penjual/pembeli mungkin bertindak sendiri atau melalui kuasa. Baik penjual/pembeli bertindak sendiri maupun melalui kuasa, identitasnya harus jelas. Jika penjual/pembeli adalah orang (manusia), maka identitas itu ialah: nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. Jika perempuan yang bersuami, maka keterangan-keterangan itu mengenai suaminya harus diketahui juga. Semua itu dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau paspornya.⁸⁶

Apabila penjual/pembeli adalah badan hukum, maka identitasnya adalah: nama, bentuk hukum (perseroan terbatas, yayasan, perusahaan negara, perusahaan jawatan dan lain-lain), kedudukan, pengurus-pengurusnya. Semua itu dapat diketahui dari akte pendirian/anggaran dasar/peraturan perundangangan pembentukannya.⁸⁷

Apabila penjual/pembeli dalam hal ini bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya

⁸⁵ Urip Santoso. 2015. *Op.Cit.*, halaman 134.

⁸⁶ Effendi Perangin. 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali, halaman 5-6.

⁸⁷ *Ibid.*, halaman 6.

hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu.⁸⁸

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 di luar negeri). Surat kuasa yang dibuat notaris lebih baik.⁸⁹

Kuasa dibawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dipakai sebagai dasar. Sebab bisa terjadi penipuan, karena surat kuasa itu bisa dipalsukan. Tetapi surat kuasa di bawah tangan yang di legalisasi atau otentik kecil sekali kemungkinan dipalsukan, sebab ada pejabat umum yang terlibat dalam pemberian kuasa itu, yang tentu akan menyelidiki identitas dan wewenang pemberi kuasa dan penerima kuasa.⁹⁰

3. Prosedur Penerbitan Akta Jual Beli berdasarkan Kuasa Menjual

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.⁹¹

⁸⁸ *Ibid.*

⁸⁹ *Ibid.*

⁹⁰ *Ibid.*

⁹¹ Bambang Eko Mulyono. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan, Surabaya, halaman 66.

Akta jual beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis. Dan 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 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.⁹²

Apabila ingin Menjamin agar 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.⁹³

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.⁹⁴

⁹² *Ibid.*, halaman 67.

⁹³ *Ibid.*, halaman 69.

⁹⁴ *Ibid.*

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Kedudukan Hukum Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

Kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam jual beli hak atas tanah adalah sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya dan tidak dapat berdiri sendiri. Dalam perjanjian jual beli hak atas tanah, akta kuasa menjual berfungsi sebagai perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.

Peran penggunaan kuasa untuk menjual adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dari hal-hal yang tidak diinginkan misalnya ingkar janji salah satu pihak. Dengan kuasa untuk menjual tersebut menjadi semacam pengamanan secara yuridis dalam melindungi kepentingan para pihak yang membuatnya.

Fungsi dari kuasa menjual ini adalah untuk memberi kepastian hukum kepada pembeli yang telah membayar lunas tetapi belum bisa balik nama sertifikat tersebut karena ada syarat yang belum terpenuhi.

Pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUHPdata adalah suatu persetujuan, dimana seseorang memberikan kuasa kepada orang lain, yang menerima sebagai atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Dari rumusan pengertian kuasa secara umum, dapat disimpulkan bahwa di sini penerima kuasa, berhak untuk dan atas namanya mengurus kepentingan pemberi kuasa. Di dalam pemberian kuasa

ini, pemberi kuasa dapat memberikan kekuasaan yang sifatnya khusus dalam suatu urusan. Seperti yang dirumuskan pasal 1795 KUHPerdara. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum, meliputi segala kepentingan pemberi kuasa.⁹⁵

Menurut Pasal 1793 KUHPerdara kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerima suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh si kuasa.

Rumusan Pasal 1739 KUHPerdara memberikan arti dan makna yang sangat mendalam, yaitu bahwa:⁹⁶

1. *Lastgeving* atau pemberian kuasa adalah suatu perjanjian konsensual, yang tidak terikat dengan suatu bentuk formil tertentu;
2. Sebagaimana suatu perjanjian pada umumnya, kuasa juga memerlukan penawaran dan penerimaan. Suatu pemberian kuasa baru berlaku dan mengikat manakala telah ada penerimaan oleh penerima kuasa atas suatu kuasa yang ditawarkan oleh pemberi kuasa;
3. Penerima kuasa dapat terjadi dengan suatu bukti penerimaan yang secara tegas menyatakan kehendaknya untuk menerima kuasa tersebut dan melaksanakan kuasa yang diberikan; maupun secara langsung melaksanakan kuasa yang ditawarkan tersebut. Konteks yang terakhir ini oleh kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dinyatakan sebagai penerima kuasa secara diam-diam.

Ini berarti dalam hal *lasthebber*:⁹⁷

1. Menerima pelaksanaan *last* yang diberikan oleh *lastgever* dengan segala syarat, ketentuan, dan kondisi yang ditawarkan oleh *lastgever* (yang dalam pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara disebut dengan “diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan”)

⁹⁵ Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika halaman 93.

⁹⁶ Gunawan Widjaja. 2004. *Aspek Hukum Dalam Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan & Pemberian Kuasa*. Jakarta: Kencana, halaman 174.

⁹⁷ *Ibid.*, halaman 175.

2. Melaksanakan *last* yang ditawarkan oleh *lastgever* (yang diwujudkan dalam pernyataan pasal 1793 ayat (2) KUHPerdara dengan pernyataan “disimpulkan dari pelaksanaan kuasa (perintah) itu oleh yang diberikan kuasa (perintah)” tersebut);

Terbentuklah *lastgeving* sebagai suatu perjanjian. Terdapat dua jenis kuasa menurut Undang-Undang yaitu kuasa umum dan kuasa khusus. Kuasa umum yaitu kuasa untuk melakukan pengurusan. Dalam kuasa yang demikian, terkandung didalamnya setiap tindakan yang berhubungan dengan pengurusan layaknya seorang wali. Sedangkan kuasa khusus yaitu kuasa untuk menyelenggarakan hal hal khusus sehingga kuasa menjual termasuk kedalam kuasa khusus. Dalam pembuatan akta kuasa menjual, akta tersebut harus mencakup tiga hal, yaitu awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta.

Pemberi kuasa dapat dilakukan dengan atau tanpa pemberian upah kepada orang yang diberikan kuasa, disesuaikan dengan kesepakatan pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa. Jika dalam pemberian kuasa tidak ditentukan besarnya upah untuk pihak penerima kuasa, Pasal 1794 KUHPerdara menentukan bahwa penerima kuasa tidak boleh meminta upah yang lebih besar daripada yang ditentukan dalam Pasal 411 KUHPerdara untuk wali, yaitu “semua wali, kecuali bapak, ibu, dan wali peserta, boleh memperhitungkan upah sebesar tiga persen dari segala pendapatan, dua persen dari segala pengeluaran, dan satu setengah persen dari modal yang mereka terima. Kecuali jika mereka lebih suka menerima upah yang ditentukan dengan surat wasiat atau dengan akta otentik tersebut dalam

pasal 355 KUHPperdata, dalam hal yang demikian mereka tidak boleh memperhitungkan upah lebih besar”.⁹⁸

Surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan tanah. Hal ini berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14/1982 juncto Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April/1988 Nomor 2584. Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah yang terselubung. Pasalnya, di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apa pun, baik tindak pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sementara itu, pembuatan surat kuasa mutlak untuk transaksi selain jual beli tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat.⁹⁹

Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut terdiri dari lima diktum yang isinya berupa perintah kepada seluruh pejabat Agraria, Camat, dan pejabat pertanahan lain (termasuk PPAT) untuk tidak menjalankan pengalihan hak atas tanah dengan dasar kuasa mutlak. Dengan kata lain dilarang untuk membuat surat kuasa atas peralihan tanah yang bersifat mutlak.¹⁰⁰

Perpindahan hak dalam kaitannya dengan tanah baru terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli atas tanah yang ditransaksikan, serta

⁹⁸ Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia, halaman 2-3.

⁹⁹ *Ibid.*, halama 13.

¹⁰⁰ Dodi Oktarino, “Apakah Dilarang Membuat Kuasa Menjual Tanah?”, melalui <https://pakarsolusi.com>, diakses_Minggu, 30 September 2018, Pukul 14.30 WIB.

saat sudah dilakukannya balik nama/sudah terdaftar di kantor pertanahan. Menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah.¹⁰¹

Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT sebagai dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah yang disebabkan, karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikat jual beli (PPJB).¹⁰²

PPJB adalah suatu jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang harus segera dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya, akta jual beli sudah dipenuhi. Segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya pembuatan akta jual beli selesai, pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dan penftaran peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada pembeli harus segera dilaksanakan.¹⁰³

Pemberi kuasa mutlak dan bersifat tidak dapat dicabut kembali dalam hal jual beli tanah bertujuan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah, agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut. Namun, pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikat jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor

¹⁰¹ Frans Satriyo Wicaksono, *Loc. Cit.*

¹⁰² *Ibid.*

¹⁰³ *Ibid.*, halaman 13-14.

14 Tahun 1982. Oleh karena itu, dalam hal jual beli tanah, komparasi akta jual beli antara penjual dan pembeli, dimana penjual menguasai pembuatan jual beli tersebut kepada orang lain.¹⁰⁴

Lebih mudahnya untuk mengetahui dilarang atau tidaknya suatu kuasa mutlak menurut peraturan perundangan yang berlaku adalah dengan mengetahui ada tidaknya alasan yang kuat dan adanya suatu perjanjian pokok yang menjadi dasar dibuatnya kuasa tersebut, misalnya, PPJB yang disertai dengan pembuatan kuasa.¹⁰⁵

Pihak yang mengikatkan diri untuk membeli suatu barang tersebut mempunyai kuasa untuk melakukan hal-hal yang dapat dilakukan oleh seorang pemilik. Namun, juga harus dilihat lebih dahulu apakah kewajiban dari yang mengikatkan diri untuk membeli ini telah dilaksanakan sepenuhnya atau hanya menunggu persyaratan yang belum selesai saja. Misalnya, pembayaran pembelian tanah telah lunas, tetapi pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) masih menunggu ketetapan nilai pajak yang harus dibayar pada tahun berjalan. Dengan demikian, jika persyaratan pembayaran PBB tersebut telah selesai dibayarkan, dapat dilakukan penandatanganan akta jual beli.¹⁰⁶

Sebagaimana ilustrasi di atas, dapat diuraikan bahwa dalam akta jual beli tersebut dituliskan identitas Tuan A sebagai pihak penjual dan pembeli. Sebagai pihak penjual, Tuan A bertindak berdasarkan kuasa dari Tuan B, sedangkan sebagai pihak pembeli, Tuan A bertindak selaku diri sendiri.¹⁰⁷

¹⁰⁴ *Ibid.*, halaman 14.

¹⁰⁵ *Ibid.*, halaman 14-15.

¹⁰⁶ *Ibid.*, halaman 15.

¹⁰⁷ *Ibid.*

Apabila penjual/pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang menurut lazimnya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu.¹⁰⁸

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 di luar negeri). Surat kuasa yang dibuat notaris lebih baik.¹⁰⁹

Jual beli hak atas tanah, merupakan hal yang biasa dalam kehidupan sehari-hari, di dalam praktik lalu lintas hukum. Akan tetapi jual beli atas tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak akan mengakibatkan batal demi hukum.¹¹⁰

Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan. Sebab pembeli sudah membayar harga tanah itu kepada penjual, sedangkan hak pembeli atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya, walaupun mungkin pembeli telah menguasai tanah itu. Sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah itu dapat menuntut melalui pengadilan supaya tanah itu diserahkan kepadanya. Tuntutan itu sangat beralasan, sehingga pembeli tanah yang membeli dari yang berhak akan dipaksa mengosongkan tanah yang mungkin di atasnya sudah ada rumah yang dibangun dan ditempati.¹¹¹

¹⁰⁸ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, halaman 6.

¹⁰⁹ *Ibid.*

¹¹⁰ Soedharyo Soimin, *Op. Cit.*, halaman 89.

¹¹¹ Effendi Perangin, *Op. Cit.*, halaman 2-3.

Istilah jual beli dalam UUPA hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya di sebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.¹¹²

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 menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahnya dan diberi sifat nasional.¹¹³

Beberapa prinsip-prinsip yang penting terkait dengan persoalan jual beli tanah ialah:

1. Subjek hukum dan obyek pelaksanaan jual beli tanah. Dilihat dari sisi subjeknya (penjual) maka berhak untuk menjual tanah ialah pemilik tanah yang bersangkutan. Berkaitan dengan jual beli tanah tentu pemegang hak

¹¹² Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 76.

¹¹³ *Ibid.*

milik atas tanah yang berhak melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah kepada pihak lain melalui praktek jual beli.

2. Pada dasarnya jual beli tanah disebut dengan perbuatan hukum yang sempurna, salah satunya jika penjual tanah merupakan pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga jika ada pihak yang menjual tanah padahal yang bersangkutan bukan sebagai pemiliknya secara hukum dianggap sejak semula tidak pernah terjadi jual beli tanah. akibat lainnya ialah tidak pernah terjadi yang namanya peralihan hak atas tanah, walaupun pihak pembeli telah menguasai tanah yang bersangkutan. Apabila masalah ini sampai ke pengadilan maka bisa jadi pihak yang menguasai tanah dipaksa untuk mengosongkan tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut.
3. Pembeli atau penjual bisa bertindak sendiri atau melalui kuasanya. Jika penjual atau pembeli bertindak sendiri maka identitasnya (nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal, keterangan mengenai suami/istri jika sudah menikah) harus jelas yang dapat dibaca dalam Kartu Tanda Penduduk atau identitas lainnya. Kuasa harus dalam bentuk tertulis yang dilegalisasi oleh Camat, Notaris, Panitera, Pengadilan, dan Perwakilan Negara di luar negeri). Surat kuasa yang tidak tertulis atau yang dilakukan di bawah tangan yang tidak dilegalisasi tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan jual beli tanah.
4. Menurut hukum yang sebenarnya, yang menjadi obyek jual beli tanah bukan tanahnya tetapi hak atas tanah yang melekat pada tanah yang bersangkutan. Sehingga yang beralih juga bukan tanahnya tetapi hak atas tanah, beralih dari

pemilik hak yang satu ke pemilik hak yang lain. Pada dasarnya berdasarkan ketentuan UUPA, semua hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan kepada pihak lain, dengan jalan membuat perjanjian jual beli tanah, karena dengan jual beli tanah akan beralih kepada pihak pembeli.¹¹⁴

Peralihan hak atas tanah, baik yang berbentuk beralih dan dialihkan dapat terjadi apabila memenuhi syarat materil dalam jual beli tanah yaitu pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah sebagai penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanahnya, sedangkan pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang menjadi objek jual beli tanah.¹¹⁵

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan akta PPAT/notaris. Jadi jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT/notaris. Sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli suatu hak atas tanah, PPAT/notaris membuat akta jual beli. Jual beli dilangsungkan di hadapan PPAT/notaris dengan dihadiri oleh penjual, pembeli dan dua orang saksi.

Surat yang diperlukan dalam rangka jual beli hak atas tanah, yaitu:

- a. Tanda bukti hak atas tanah
- b. Identitas tanah
- c. Identitas dan kewenangan penjual dan pembeli.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dari salah satu subjek hukum kepada subjek hukum yang lain, misalnya jual

¹¹⁴ Samun Ismaya, *Op. Cit.*, halaman 78.

¹¹⁵ Urip Santoso. 2015, *Op.Cit.*, halaman 134.

beli, tukar menukar, wasiat, hibah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT setempat.¹¹⁶

Setelah tanah yang menjadi hak milik itu bersertipikat, barulah dapat dilakukan proses jual beli menurut UUPA. Proses jual beli ini dengan 2 (dua) tahapan utama yaitu perjanjian antara calon penjual dan pembeli yang diakhiri dengan adanya kata sepakat dan mufakat dalam menentukan segala sesuatunya, tentang tanah dan harganya, kemudian calon pembeli dan calon penjual menghadap PPAT setempat untuk melakukan peralihan hak atas tanah tersebut. Untuk tanah yang sudah bersertipikat, dalam pembuatan akta jual beli dihadiri oleh 2 orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah Desa, orang lain juga bisa menjadi saksi. Tetapi biasanya saksi ini diambil dari pegawai kantor PPAT yang bersangkutan.¹¹⁷

Demikian pula bagi pemegang hak atas tanah, bila akan mengadakan peralihan hak atas tanah, yang tujuannya untuk memindahkan hak dari satu pihak kepada pihak lain, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria Badan Pertanahan Nasional. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pasal 19, yang mengatur peralihan hak atas tanah, yang menyebutkan:¹¹⁸

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria.

¹¹⁶ Abd. Rahman dan Baso Madiong. 2017. *Politik Hukum Pertanahan (Suatu Kajian Historis dan yuridis)*. Makasar: Celebes Media Perkasa, halaman 103.

¹¹⁷ *Ibid.*

¹¹⁸ *Ibid.*, halaman 103-104.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 pada Pasal 1 ayat (1), memberi batasan pengertian PPAT adalah sebagai berikut: PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat data-data otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹¹⁹

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 19 ayat (1), menyatakan bahwa:¹²⁰

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

Dengan demikian sebelum PPAT melakukan peralihan hak atas tanah khususnya hak milik melalui jual beli yang dibuktikan dengan pembuatan akta dalam hal ini akta jual beli maka PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat untuk mencocokkan sertipikat asli dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat, dengan memperlihatkan sertipikat asli.¹²¹

Pembuatan akta kuasan menjual, akta tersebut harus mencakup 3 hal, yaitu awal akta atau kepala akta, badan akta dan penutup akta. badan akta, yang dalam bahasa Inggris, disebut dengan *the deed agencies* atau *the deed bodies*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *deed lichaam* berkaitan pokok atau bagian-bagian utama yang harus dimuat dalam akta. Badan akta tercantum dalam Pasal

¹¹⁹ *Ibid.*, halaman 104.

¹²⁰ *Ibid.*

¹²¹ *Ibid.*

38 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 perubahan atas Undang-Undang 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang berbunyi:¹²²

Badan akta memuat:

1. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
2. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
3. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
4. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Apabila diperhatikan Pasal 38 ayat (3) di atas, maka ada empat hal yang dimuat dalam badan akta, yang meliputi:¹²³

1. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
2. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
3. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
4. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

Kedudukan bertindak penghadap dalam ayat (3) huruf a dan huruf b adalah sama isinya, ketentuan Pasal 38 ayat (3) huruf d, yang memuat tentang saksi adalah sama dengan ketentuan Pasal 38 ayat (4) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang memuat tentang saksi. Namun, dalam praktiknya, identitas saksi secara lengkap dimuat atau dicantumkan pada bagian akhir pada bagian akhir akta, bukan dicantumkan dalam badan akta. Dalam badan akta, penjelasan tentang saksi, hanya disebutkan secara sepintas, seperti kata-kata:

¹²² Salim HS, *Op. Cit.*, halaman 75.

¹²³ *Ibid.*

“dengan dihadiri oleh para saksi yang saya, notaris kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini”.¹²⁴

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:¹²⁵

- a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah (Pasal 21 UUPA).
- b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.
- c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

2. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24/1997 harus dibuat oleh

¹²⁴ *Ibid.*, halaman 76.

¹²⁵ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, halaman 77.

PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkrit, kontan, nyata, riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24/1997 sebagai peraturan pelaksanaan dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.¹²⁶

Pada perkara perdata dalam putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006 tentulah jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual kepada notaris adalah batal demi hukum karena syarat materiil dalam jual beli tidak terpenuhi yaitu penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Penjual dalam putusan tersebut bukanlah pemilik tanah, sementara pemilik tanah tidak tahu menahu tentang pengikatan jual beli tersebut.

Seseorang dapat bertindak atau berwenang menjual untuk atas nama orang lain dengan adanya akta kuasa menjual. Akta kuasa menjual adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang pemberian kuasa untuk memberikan suatu kewenangan kepada penerima kuasa untuk menjual bertindak untuk atas nama pemberi kuasa untuk melakukan perbuatan hukum jual beli tanah, yang mana pemegang hak atas tanah tersebut adalah si pemberi kuasa.

¹²⁶ *Ibid.*, halaman 78.

Namun dalam perkara perdata putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006 ini si penjual memalsukan akta kuasa menjual agar dapat menjual sebidang tanah yang bukan haknya, karena pemilik tanah yang sah tidak pernah menguasai untuk menjual tanah miliknya, sehingga akibat hukum jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual kepada notaris adalah batal demi hukum.

B. Keabsahan Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Kepada Notaris

Notaris sebagai seorang pejabat umum yang diangkat oleh negara memiliki kewajiban yang diatur secara khusus dalam undang-undang tentang jabatan notaris. Seorang notaris wajib bertindak jujur, saksama, dan tidak memihak. Kejujuran merupakan hal yang penting karena jika seorang notaris bertindak dengan ketidakjujuran maka akan banyak kejadian yang merugikan masyarakat. bukan hanya itu, ketidakjujuran akan menurunkan tingkat kepercayaan masyarakat. kesaksamaan bertindak merupakan salah satu hal yang harus selalu dilakukan seorang notaris.¹²⁷

Notaris sebagai manusia dalam proses menjalani kehidupan, khususnya di bidang ekonomi, akan memerlukan suatu akta untuk memperkuat hasil pendapatannya tersebut. Misalnya dalam hal Notaris membeli suatu barang, maka pertanyaannya apakah Notaris tersebut dapat dibenarkan membuat akta untuk dirinya sendiri? Dalam Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004 dinyatakan bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau

¹²⁷ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Op. Cit.*, halaman 41.

orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa (ayat (1)).¹²⁸

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku apabila orang tersebut pada ayat (1) kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di muka Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya di buat Notaris. Oleh karena itu, pelanggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakibat akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan apabila akta itu ditandatangani oleh penghadap, tanpa mengurangi kewajiban Notaris yang membuat akta itu untuk membayar biaya, ganti rugi, dan bunga kepada yang bersangkutan.¹²⁹

Sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004 di atas, maka seorang Notaris dilarang membuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu atau keuntungan kepada keluarganya. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 53 UU Nomor 30 Tahun 2004, dinyatakan bahwa akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi:¹³⁰

1. Notaris, istri atau suami Notaris
2. Saksi, istri atau suami saksi; atau

¹²⁸ Supriadi. 2010. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 41.

¹²⁹ *Ibid.*

¹³⁰ *Ibid.*

3. Orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.

Tugas dan tanggung jawab Notaris adalah membuat akta autentik, baik yang ditentukan peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.¹³¹ Akta autentik yang dibuat oleh Notaris mempunyai ketentuan pembuktian yang kuat sepanjang tidak dibantahkan kebenarannya oleh siapa pun, kecuali bantahan terhadap akta tersebut dapat dibuktikan sebaliknya. Dalam artian bahwa akta yang dibuat oleh Notaris tersebut mengalami kebohongan atau cacat, sehingga akta tersebut dapat dinyatakan oleh hakim sebagai akta yang cacat secara hukum.¹³²

Keistimewaan suatu akta otentik merupakan suatu bukti yang sempurna (*volleding bewijs-full evident*) tentang apa yang dimuat di dalamnya. Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada hakim sebagai bukti, hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian.

Suatu akta bisa disebut otentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna apabila memenuhi dua syarat baik formil maupun materil. Syarat formil yaitu: dibuat oleh pejabat yang berwenang, ditempat dimana pejabat tersebut berkedudukan, ditanda tangani oleh para pihak yang hadir pada tanggal yang tersebut di dalam akta. Syarat materil yaitu: isi atau materi dari akta tersebut

¹³¹ *Ibid.*, halaman 37.

¹³² *Ibid.*, halaman 39.

adalah benar. Notaris bertugas untuk membuat dan mengesahkan (*legalisasi*) surat-surat dibawah tangan, misal: surat kuasa, surat pernyataan, surat persetujuan.

Begitu pentingnya keterangan yang termuat dalam akta tersebut sehingga setiap penulisannya harus jelas dan tegas. Hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 42 UU Nomor 30 Tahun 2004 dinyatakan bahwa akta Notaris dituliskan dengan jelas dalam hubungan satu sama lain yang tidak terputus-putus dan tidak menggunakan singkatan. Oleh karena itu, ruang dan sela kosong dalam akta digaris dengan jelas sebelum akta di tandatangi, kecuali untuk akta yang dicetak dalam bentuk formulir berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, semua bilangan untuk menentukan banyaknya atau jumlahnya sesuatu yang disebut dalam akta, seperti penyebutan tanggal, bulan, dan tahun dinyatakan dengan huruf dan harus didahului dengan angka.¹³³

Salah satu akta yang dapat dibuat oleh notaris adalah akta kuasa menjual. Namun sesuai dengan yang diuraikan diatas notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Notaris berkewajiban untuk membuat dokumen atau akta yang diminta masyarakat. seorang notaris tidak dapat menolak permohonan tersebut karena

¹³³ *Ibid.*

memang itulah salah satu tugas pokok seorang notaris. Seorang notaris dapat dituntut jika menolak untuk membuat akta tanpa alasan yang jelas karena kewajiban membuat dokumen diamanatkan oleh Undang-Undang. Jika terjadi penolakan berarti si notaris melanggar Undang-Undang.¹³⁴

Seorang notaris dalam melaksanakan tugas jabatannya harus berpegangan teguh kepada kode etik Jabatan Notaris, karena tanpa itu, harkat dan martabat profesionalisme akan hilang sama sekali. Untuk itu perlu direnungkan pidato yang disampaikan oleh bapak Soedharmono, SH., (ketika itu menjabat sebagai Wakil Presiden RI) dalam sambutannya pada upacara pembukaan kongres ke 14 Ikatan Notaris Indonesia (INI) pada tanggal 25 Oktober 1990 di Denpasar Bali, beliau mengungkapkan sebagai berikut: “Terlebih-lebih karena pembangunan Nasional kita tidak lain sebagai pengamalan Pancasila, maka pengamalan setiap profesi di bidangnya masing-masing, termasuk profesi notaris, haruslah dilandasi oleh sikap dan prinsip keseimbangan dan keselarasan antara kepentingan prorang dan kepentingan umum, antara mengejar kepentingan material dan kepentingan etis spritual. Melaksanakan profesinya dengan memperoleh imbalan jasa yang memadai dan bersamaan dengan itu juga mengabdikan dirinya untuk kepentingan masyarakat, negara dan bangsa”¹³⁵

Notaris dalam praktik sering pula dijadikan atau didudukkan sebagai tergugat oleh pihak yang lainnya, yang merasa bahwa tindakakan hukum tersebut dalam akta dikategorikan sebagai tindakan atau perbuatan hukum Notaris atau Notaris bersama-sama pihak lainnya yang juga tersebut dalam akta. Dalam

¹³⁴ Ire Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Op. Cit.*, halaman 42.

¹³⁵ Suhrawardi K Lubis. 2017. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, halaman 35-36.

permasalahan tersebut apakah sudah tepat mendudukan atau menempatkan Notaris sebagai Tergugat yang berkaitan dengan akta Notaris yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris yang bersangkutan?¹³⁶

Salah satu tugas jabatan Notaris dalam kontruksi Hukum Kenotariatan yaitu memformulasikan keinginan/tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku, hal ini sebagaimana tersebut dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu:

Notaris fungsinya hanya mencatatkan/menulis apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan notaris tersebut” (Putusan Mahkamah Agung Nomor: 702 K/Sip/1973, 5 September 1973).¹³⁷

Berdasarkan substansi atau makna Putusan Mahkamah Agung tersebut, jika akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris bermasalah oleh para pihak sendiri, maka hal tersebut menajdi urusan para pihak sendiri, Notaris tidak perlu di libatkan, dan Notaris bukan pihak dalam akta. Jika dalam posisi kasus seperti ini, yaitu akta dipermasalahkan oleh para pihak sendiri, dan akta tidak bermasalah dari aspek lahir, formal dan materil-maka sangat bertentangan dengan kaidah hukum tersebut di atas, dalam praktik pengadilan Indonesia.¹³⁸

- a. Notaris yang bersangkutan diajukan dan dipanggil sebagai saksi di pengadilan menyangkut akta yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris yang dijadikan alat bukti dalam suatu perkara.

¹³⁶ Habib Adjie, *Op. Cit.*, halaman 21.

¹³⁷ *Ibid.*

¹³⁸ *Ibid.*

- b. Notaris yang dijadikan sebagai tergugat di pengadilan menyangkut akta yang dibuatnya dan dianggap merugikan bagi penggugat, di peradilan umum (perkara perdata)

Apakah Notaris boleh digugat dalam kaitan ini? Boleh saja, dan gugatan ini langsung ditujukan kepada Notaris sendiri (Tergugat tunggal), tapi dalam hal ini ada batasannya atau parameternya untuk menggugat Notaris, yaitu jika para pihak yang menghadap Notaris (para pihak/penghadap yang namanya tersebut/tercantum dalam akta) ingin melakukan pengingkaran (atau ingin mengingkari):¹³⁹

- a. Hari, tanggal, bulan dan tahun menghadap.
- b. Waktu (pukul) menghadap.
- c. Tanda tangan yang tercantum dalam minuta akta.
- d. Merasa tidak pernah menghadap.
- e. Akta tidak ditandatangani di hadapan notaris.
- f. Akta tidak dibacakan.
- g. Alasan lain berdasarkan formalitas akta.

Notaris sebagai pejabat umum diberikan oleh peraturan perundang-undangan kewenangan untuk membuat segala perjanjian dan akta serta yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.¹⁴⁰

Mengenai kewenangan notaris, notaris dalam jabatannya, berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, membrikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau

¹³⁹ *Ibid.*

¹⁴⁰ Supriadi, *Op.Cit.*, halaman 32.

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

Namun pada perkara perdata dalam putusan Mahkamah Agung No. 1364K/Pdt/2006 tentulah dapat dilakukan pengingkaran atas akta kuasa yang dibuat oleh notaris tersebut karena pemilik hak atas tanah yang sah merasa tidak pernah menghadap notaris untuk membuat akta kuasa menjual tersebut. Dimana hal tersebut dapat menjerumuskan notaris mengarah kepada tindak pidana pemalsuan surat/akta otentik.

Terhadap pemalsuan akta kuasa menjual atau akta otentik yang dilakukan oleh notaris yaitu pihak penghadap/korban mengalami derita kerugian atas terbuatnya suatu akta yang mengandung keterangan palsu oleh notaris, akta palsu yang telah dibuat dapat dibatalkan. Maka pembatalan akta adalah menjadi kewenangan hakim perdata, yakni dengan mengajukan gugatan secara perdata ke pengadilan.¹⁴¹

Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pembuatan akta kuasa menjual, diantaranya sebagai berikut:

1. Kuasa untuk menjual diberikan dengan menggunakan surat kuasa khusus bukan surat kuasa umum. Surat kuasa khusus yang dibuat untuk kepentingan pemberian kuasa untuk menjual pun harus dilegalisasi didepan notaris. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari adanya dampak negatif dalam pemberian kuasa untuk menjual/jual beli.

¹⁴¹ Andi Ahmad Suhar Mansyur, "Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris", melalui *ukum.studentjournal.ub.ac.id*, diakses Kamis, 16 Agustus 2018, Pukul 14.22 WIB.

2. Kuasa untuk menjual akan berakhir dengan adanya pemberitahuan dari pemberi kuasa. Ada pula alasan lain yang dapat menghentikan kuasa untuk menjual/jual beli adalah jika pemberi kuasa meninggal dunia/dalam keadaan pailit.

Serta menurut Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) dapat dikenakan sanksi administratif/Pelanggaran Kode Etik Profesi Notaris berupa teguran lisan, tertulis sampai dengan pemberhentian dengan tidak hormat dari Majelis Pengawas. Dan sanksi keperdataan Pasal 1365 KUHPerdara tentang ganti kerugian.¹⁴²

Kemudian jika mengacu pada Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004, tentu akta kuasa menjual hak atas tanah yang dibuat oleh notaris tersebut untuk dirinya sendiri adalah tidak sah karena sesuai dengan Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004 bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

¹⁴² Andi Ahmad Suhar Mansyur, "Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris", melalui *ukum.studentjournal.ub.ac.id*, diakses Kamis, 16 Agustus 2018, Pukul 14.30 WIB.

C. Analisis Putusan Mahkamah Agung No.1364 K/Pdt/2006 Terkait Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Akta Kuasa Menjual

Masalah keabsahan jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual tak jarang menyebabkan permasalahan bagi kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, sebagaimana perkara Nomor 1364K/Pdt/2006.

Kasus tersebut berawal dari dr. Kingkin Pinandyo, MS., pemilik sebidang tanah hak milik No. 1048 yang terletak di Desa Pucungrejo, Kecamatan Muntilan, Kabupaten Magelang, tanah tersebut dijual kepada Mustriyah. Namun yang menjual tanah tersebut bukanlah dr. Kingkin Pinandyo, MS., selaku pemilik hak atas tanah yang sah, tanah tersebut dijual kepada Mustriyah oleh Kunsri Hastuti SH, notaris di Magelang dengan akta kuasa menjual. Karena Mustriyah selaku pembeli telah membayar lunas tanah tersebut, maka Mustriyah ingin melaksanakan/menyatakan jual beli dihadapan PPAT, namun pemilik tanah yang sah menolak untuk melaksanakan/menyatakan jual beli dihadapan PPAT. Karena dr. Kingkin Pinandyo, MS., selaku pemilik hak atas tanah yang sah tidak pernah tahu menahu tentang pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang dimaksud sedangkan yang membuat adalah Kunsri Hastuti SH, dan realisasi pembayarannya juga diterima seluruhnya oleh Kunsri Hastuti SH.

Mustriyah kemudian menggugat dr. Kingkin Pinandyo, MS di Pengadilan Negeri Kabupaten Magelang, agar melaksanakan/menyatakan jual beli dihadapan PPAT yang berwenang dan menyatakan sah secara hukum jual beli antara Mustriyah dan Kingkin Pinandyo, MS., majelis hakim mengabulkan gugatan dari penggugat. Tergugat tidak terima dengan keputusan majelis hakim kemudian

mengajukan banding pada Pengadilan Tinggi Semarang, namun putusan Pengadilan Negeri tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang. Kemudian penggugat mengajukan permohonan kasasi namun permohonan kasasi tersebut ditolak. Pada fakta persidangan terdapat keterangan saksi Kunsri Hastuti S.H., yang pada pokoknya menerangkan: “bahwa pembayaran tanah dari Penggugat seluruhnya diterima oleh saksi”.

Pada umumnya dalam akta kuasa menjual terdapat kalimat “untuk keperluan jual beli hak atas tanah yang diberi kuasa berhak menghadap kepada pejabat/instansi yang berwenang dan notaris/PPAT menandatangani akta jual beli dan atau memberikan dan menerima surat-surat lainnya yang berkenaan dengan tanah tersebut serta menerima uang pembayarannya dan melakukan tindakan yang diperlukan untuk terlaksananya jual beli”. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa Kunsri Hastuti S.H., adalah penerima kuasa karena menerima uang pembayaran dari transaksi jual beli hak atas tanah. Namun, dalam putusan Mahkamah Agung No.1364 K/Pdt/2006 majelis hakim tidak mempertimbangkan keterangan saksi dalam memutus perkara ini.

Putusan yang ditetapkan oleh majelis hakim yang memutuskan perkara tersebut merupakan putusan yang bertentangan dengan ketentuan Pasal 52 UU Nomor 30 tahun 2004 yang menyatakan bahwa bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus kebawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga,

serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantara kuasa.

Bertentangan pula dengan Pasal 53 UU Nomor 30 tahun 2004 yang menyatakan bahwa akta Notaris tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi: 1) Notaris, istri atau suami Notaris; 2) Saksi, istri atau suami saksi; atau 3) Orang yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris atau saksi, baik hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat maupun hubungan perkawinan sampai dengan derajat ketiga.

Pada fakta persidangan dr. Kingkin Pinandyo, MS., selaku pemilik hak atas tanah yang sah tidak pernah tahu menahu tentang pengikatan jual beli dengan kuasa menjual yang dimaksud.

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdata, pemberian kuasa yaitu suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

Rumusan Pasal 1792 KUHPerdata memberikan arti bahwa pemberian kuasa yaitu suatu perjanjian sehingga harus memenuhi unsur syarat sah perjanjian seperti sepakat, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Namun antara tergugat dengan Kunsri Hastuti SH, tidak pernah melakukan kesepakatan untuk membuat akta kuasa menjual, dan tergugat selaku pemberi kuasa tidak pernah merasa memberikan kuasa kepada Kunsri Hanstuti SH, selaku penerima kuasa. Sehingga telah jelas bahwa akta kuasa menjual tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Pada Pasal 1457 KUHPerdara telah menyebutkan dengan jelas bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu, mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan, tetapi fakta yang terjadi dalam perkara No. 1364K/Pdt/2006 pihak pembeli dan pemilik tanah yang sah tidak pernah melakukan persetujuan atau kesepakatan mengenai jual beli hak atas tanah tersebut. Tetapi majelis hakim yang memutus perkara tersebut menyatakan sah secara hukum jual beli antara penggugat sebagai pembeli dan tergugat sebagai penjual.

Dapat disimpulkan bahwa merujuk pada Pasal 1457 KUHPerdara, Pasal 1792 KUHPerdara, Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004 dan Pasal 53 UU Nomor 30 Tahun 2004 sudah sepatutnya Majelis Hakim menyatakan bahwa jual beli antara penggugat dan tergugat tidak sah dan batal demi hukum, dan menyatakan bahwa akta pengikatan jual beli dan kuasa untuk menjual No. 26 tertanggal 10 Desember 1998 tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Kedudukan hukum akta kuasa menjual dalam jual beli hak atas tanah adalah untuk melindungi kepentingan para pihak dari hal-hal yang tidak diinginkan kuasa menjual berfungsi sebagai perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberi kuasa.
2. Mengacu pada Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004, tentu akta kuasa menjual hak atas tanah yang dibuat oleh notaris tersebut untuk dirinya sendiri adalah tidak sah karena sesuai dengan Pasal 52 UU Nomor 30 Tahun 2004 bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri.
3. Analisis putusan Mahkamah Agung No.1364K/Pdt/2006 tentang keabsahan jual beli hak atas tanah dengan akta kuasa menjual kepada notaris, berdasarkan Pasal 52 dan Pasal 53 UU Nomor 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri dan tidak boleh memuat penetapan atau ketentuan yang memberikan sesuatu hak dan/atau keuntungan bagi Notaris, istri atau suami Notaris; Pasal 1792 KUHPerdara, yang menyebutkan pemberian

kuasa yaitu suatu perjanjian antara penerima kuasa dan pemberi kuasa dan Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan antara pihak penjual dan pembeli. Maka jual beli antara penggugat dan tergugat serta akta pengikatan jual beli dan kuasa menjual sepatutnya dinyatakan tidak sah. Karena tidak adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, dan notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri.

B. Saran

1. Sebaiknya perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah serta kuasa menjual untuk dituangkan dalam suatu akta otentik yang dibuat dihadapan notaris, agar para pihak yang membuat perjanjian tersebut lebih terlindungi.
2. Sebaiknya pemerintah memberikan pelatihan khusus terhadap notaris secara berkala agar tidak melakukan kesalahan fatal dimana membawa dampak pengaruh buruk yang dapat merugikan baik dari para pihak-pihak tertentu maupun diri sendiri dalam pembuatan akta dan menindak secara tegas perbuatan notaris yang melakukan pelanggaran kode etik profesi notaris.
3. Sebaiknya kepada aparaturnya penegak hukum khususnya hakim, dalam hal mengambil keputusan kiranya melihat fakta persidangan tidak secara parsial saja, melainkan secara utuh, demi tercapainya kebenaran materil dalam suatu persidangan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adrian Sutedi. 2010. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Amarudin dan Zainal Asikin. 2013. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Abd. Rahman dan Baso Madiong. 2017. *Politik Hukum Pertanahan (Suatu Kajian Historis dan yuridis)*. Makasar: Celebes Media Perkasa.
- Bambang Sugeng dan Sujayadi. 2012. *Pengantar Hukum Acara Perdata dan Contoh Dokumen Litigasi*. Jakarta: Kencana.
- Bambang Sunggono. 2015. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers
- Effendi Perangin. 1990. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Membuat Surat-Surat Kuasa*. Jakarta: Visimedia.
- Gunawan Widjaja. 2004. *Aspek Hukum Dalam Bisnis Pemilikan, Pengurusan, Perwakilan & Pemberian Kuasa*. Jakarta: Kencana.
- Habib Adjie. 2008. *Hukum Notaris Indonesia – Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Hanafi Arief. 2016. *Pengantar Hukum Indonesia dalam Tatanan Historis, Tata Hukum dan Politik Hukum Nasional*. Yogyakarta: PT LKiS Pelangi Aksara.
- Ilyas Ismail. 2011. *Konsepsi Hak Garap Atas Tanah*. Bandung: Citapustaka Media Perintis.
- Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan. 2009. *Ke Notaris Mengenal Profesi Notaris, Memahami Praktik Kenotariatan, Ragam Dokumen Penting yang Diurus Notaris, Tips Agar Tidak Tertipu Notaris*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- J.R.Raco. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif Jenis, Karakteristik, dan Keunggulannya*. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia
- Neni Sri Imaniyati dan Panji Adam Agus Putra. 2017. *Hukum Bisnis Dilengkapi Dengan Kajian Hukum Bisnis Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama

- Patra M. Zen dan Daniel Hutagalung. 2007. *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia*. Jakarta Pusat: YLBHI dan PSHK
- Pengurus Pusan Ikatan Notaris Indonesia. 2008. *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang, dan Masa Datang*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Rahmat Ramadhani. 2018. *Hukum Agraria (Suatu Pengantar)*. Medan: UMSU Press
- Salim HS. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoretis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- Samun Ismaya. 2011. *Pengantar Hukum Agraria*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Soerjono Soekanto. 2014. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press)
- Soedharyo Soimin. 2001. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suhrawardi K Lubis. 2017. *Etika Profesi Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Supriadi. 2010. *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Urip Santoso. 2011. *Pendaftaran dan Peralihan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana.
- 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana.

B. Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

C. Karya Ilmiah

Abdul Husein Daulay. 2018. "Perubahan Status Tanah Ulayat Menjadi Hak Milik (Studi Kasus Tanah Ulayat Kuria Losungbatu di Desa Mosa Kecamatan Angkola Selatan, Kabupaten Tapanuli Selatan", Skripsi, Program sarjana Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Medan.

Bambang Eko Mulyono. "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Islam Lamongan.

Bella Puspita Sari. 2018. "Tinjauan Hukum Perjanjian Yang Dilakukan PT. Forisa Nusapersada Dengan Kios Minum Yang Menyebabkan Persaingan Usaha Tidak Sehat", Skripsi, Program Ilmu Hukum, Universitas Muhammadiyah Sumatra Utara, Medan.

Muhammad Eddo Afrian. 2016. "Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru", Jurnal, Fakultas Hukum Universitas Riau, Pekanbaru.

Prancisca Romana Dwi Hastuti. 2015. "Keabsahan Jual Beli Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta)", Jurnal. Fakultas Hukum Universitas Sebeleas Maret, Surakarta.

Wilson Mandiri Lieputra. 2017. "Peran Notaris dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Jaminan Perlindungan Hak Bagi Para Pihak", Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan.

D. Internet

Andi Ahmad Suhar Mansyur, "Analisis Yuridis Normatif Terhadap Pemalsuan Akta Otentik Yang Dilakukan Oleh Notaris", melalui *ukum.studentjournal.ub.ac.id*, diakses Kamis, 16 Agustus 2018, Pukul 14.22 WIB.

Anonim, "Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)", <https://kbbi.web.id>, diakses Senin, 3 September 2018, Pukul 22.51 WIB.

Dodi Oktarino, "Apakah Dilarang Membuat Kuasa Menjual Tanah?", melalui <https://pakarsolusi.com>, diakses Minggu, 30 September 2018, Pukul 14.30 WIB

Irma Devita Purnamasari, “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual”, melalui <http://www.hukumonline.com>, diakses Minggu, 29 Juli 2018, Pukul 15.17 WIB.

Wibowo Tunardy, “Sumber-Sumber Hukum Agraria”, melalui <http://www.hukumonline.com>, diakses Minggu, 5 Agustus 2018, Pukul 23.00 WIB.

Widihandoko, “Tata Cara Melakukan Jual Beli Tanah dan Melakukan Balik Nama Sertipikat”, melalui www.widhihandoko.com, diakses Kamis, 2 Agustus 2018, Pukul 23.51 WIB.