

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 869 K/Pdt/2021)**

TESIS

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

Oleh :

MUHAMMAD IFANDI POHAN
NPM : 2020020023



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2023**

PENGESAHAN TESIS

Nama : **MUHAMMAD IFANDI POHAN**
Nomor Pokok Mahasiswa : **2020020023**
Prodi/Konsentrasi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 869 K/Pdt/2021)**

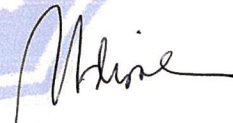
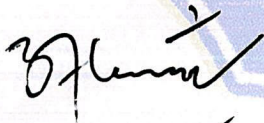
Pengesahan Tesis :

Medan, 16 Maret 2023

Komisi Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.

Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.

Diketahui

Direktur

Ketua Program Studi



Prof. Dr. Triono Eddy, S.H., M.Hum.

Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum.

PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 869 K/Pdt/2021)**

MUHAMMAD IFANDI POHAN

NPM : 2020020023

Program Studi : Magister Kenotariatan

“Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Panitia Penguji, yang dibentuk oleh Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dinyatakan Lulus dalam Ujian Tesis dan berhak menyandang Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Hari Kamis, Tanggal 16 Maret 2023”

Komisi Penguji

1. Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn.
Ketua

1.....

2. M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn.
Sekretaris

2.....

3. Dr. Isnina, S.H., M.H.
Anggota

3.....

UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

PERNYATAAN

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 869 K/Pdt/2021)

Dengan ini penulis menyatakan bahwa:

1. Tesis ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister pada Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara benar merupakan hasil karya peneliti sendiri.
2. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan/atau doktor), baik di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara maupun di perguruan tinggi lain.
3. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Komisi Pembimbing dan masukan Tim Penguji.
4. Dalam karya tulis tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
5. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya penulis sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, penulis bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang penulis sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Medan, 16 Maret 2023
Penulis,



MUHAMMAD IFANDI POHAN
NPM : 2020020023

Unggul | Cerdas | Berprestasi

ABSTRAK

ANALISIS YURIDIS PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021)

Muhammad Ifandi Pohan

Notaris dapat membuat berbagai macam akta otentik termasuk akta kuasa untuk menjual, Akta otentik dalam bentuk kuasa menjual itu dapat dibatalkan atau batal demi hukum, jika akta tersebut mengandung cacat secara yuridis maupun materi, tentunya melalui putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap. Salah satu pembatalan akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh Pejabat Notaris terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021. Atas pembatalan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris pada putusan tersebut menjadi persoalan terutama bagi pemberi dan penerima kuasa, padahal akta kuasa menjual itu merupakan bagian dari akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, namun hakim menganggap terdapat kekeliruan dalam pembuatannya.

Penelitian dilakukan menggunakan penelitian hukum, yaitu yuridis normatif yang didukung oleh data empiris berupa wawancara dengan notaris di Medan. Penelitian yang bersifat deskriptif analitis merupakan penelitian yang bertujuan menggambarkan suatu keadaan atau gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain. Teknik pengumpulan data digunakan adalah studi kepustakaan.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pengaturan hukum terhadap surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris diatur dalam Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdata bahwa pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan dan harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat pembatalan surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris dalam hal ini baik penjual maupun pembeli dapat tertuang baik didalam isi perjanjian maupun diluar perjanjian walaupun pada praktiknya didalam isi perjanjian tidak disebutkan dan dijelaskan adanya perlindungan hukum bagi para pihak terutama didalam perjanjian jual beli, dimana dalam PPJB setidaknya harus memuat beberapa hal yang harus dituangkan supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah adalah telah tepat dan benar dalam putusan tersebut, karena ata sepakat hanya oleh sebahagian dari ahli waris dimana yang diperjanjikan tersebut didalamnya ada hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dan Kuasa, dan ketika Surat Pernyataan dan Kuasa dan ada dua ahli waris yang belum cakap bertindak secara keperdataan menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga atas Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh sebahagian ahli waris Husen adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut batal karena cacat hukum dalam pembuatannya.

Kata Kunci : Pembatalan, Surat Kuasa, Jual Beli Tanah

ABSTRACT

JURIDICAL ANALYSIS OF CANCELLATION OF POWER OF ATTORNEY TO SELL IN LAND PURCHASE AGREEMENTS (Study of the Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 869 K/Pdt/2021)

Muhammad Ifandi Pohan*

Notaries can make various kinds of authentic deeds including deeds of power of attorney to sell, authentic deeds in the form of power of attorney to sell can be canceled or null and void by law, if the deed contains juridical or material defects, of course through a court decision that has permanent legal force. One of the cancellations of the power of attorney to sell deed made by a Notary Official is contained in the Supreme Court Decision of the Republic of Indonesia Number 869 K/Pdt/2021. The cancellation of the deed of power of attorney to sell made by a Notary in this decision becomes a problem especially for the giver and recipient of the power of attorney, even though the deed of power of attorney to sell is part of an authentic deed made by an authorized official, namely a Notary, but the judge considers that there was an error in making it.

The research was conducted using legal research, namely normative juridical which is supported by empirical data in the form of interviews with notaries in Medan. Research that is descriptive analytical is research that aims to describe a condition or symptom or to determine whether there is a relationship between a symptom and other symptoms. The data collection technique used was a literature study.

The results of the research and discussion show that the legal arrangement for a power of attorney in a land sale and purchase agreement drawn up by a notary is regulated in Article 1793 paragraph (1) of the Civil Code that the granting of power of attorney other than being based on the agreement of both parties, can be stated in the form of an authentic deed or underhanded or verbally and must comply with Article 1320 of the Civil Code. Legal protection for buyers with good intentions due to the cancellation of the power of attorney in the land sale and purchase agreement made by a notary, in this case both the seller and the buyer can be contained both in the contents of the agreement and outside the agreement, although in practice the contents of the agreement are not mentioned and it is explained that there is legal protection for the parties, especially in the sale and purchase agreement, where in the PPJB at least it must contain several things that must be stated so that the legal protection of the parties can be achieved and protected. Basic legal considerations of the panel of judges in P the envoy of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 869 K/Pdt/2021 regarding the cancellation of the power of attorney in the land sale and purchase agreement is correct and correct in the decision, because the agreement was only made by a part of the heirs where what was agreed contained included the rights of the heirs the other who was not aware of the existence of a Declaration and Power of Attorney, and when the Statement and Power of Attorney and there were two heirs who were not yet competent to act in a civil manner according to Article 330 of the Civil Code, so that the Statement and Power of Attorney made by some of the heirs Husen is legally disabled, so it must be stated that the Declaration and Power of Attorney are canceled due to legal defects in making it.

Keywords: Cancellation, Power of Attorney, Land Sale and Purchase

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan berkat, cinta, dan kasih sayangNya kepada penulis untuk menyelesaikan pendidikan di Universitas Muham madiyah Sumatera Utara sehingga penulis dapat mengajukan Tesis ini. Adapun judul penelitian Tesis ini adalah : “Analisis Yuridis Pembatalan Surat Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021)”

Dalam penelitian Tesis ini, penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dan kelemahan, oleh karenanya penulis mohon petunjuk dan arahan serta masukan yang membangun agar Tesis ini dapat memberikan tambahan ilmu pengetahuan bagi penulis selanjutnya. Untuk itu besar hati harapan penulis semoga Tesis ini memenuhi kriteria sebagai salah satu syarat untuk meraih Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn). Selesaiannya Tesis ini setelah melalui proses perjuangan dengan revisi diberbagai bagian. Penulis merasa berutang budi kepada banyak pihak yang telah memberikan dukungan selama proses yang tidak mudah tersebut.

Dalam penyusunan hingga terwujudnya Tesis ini tidak terlepas dari bimbingan dan bantuan berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tesis ini dan kepada pihak yang telah menjadi bagian penting selama penulis menjalani kehidupan perkuliahan di Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Program Studi Magister Kenotariatan, oleh karena itu pada

kesempatan ini penulis haturkan ucapan terimakasih dan penghargaan . . .
setinggi-tingginya kepada :

1. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Agussani, MAP**, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Muhammad Arifin, S.H., M.Hum**, selaku Wakil Rektor I Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Yang Terpelajar **Prof. Dr. Akrim, S.PdI., M.Pd**, selaku Wakil Rektor II Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Rudianto, S.Sos., M.Si**, selaku Wakil Rektor III Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Yang Terpelajar **Prof. Dr. H. Triono Eddy S.H., M.Hum**, selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Muhammad Fitra Zambak, ST, M.Si**, selaku Wakil Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Adi Mansar, S.H., M.Hum**, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Yang Terpelajar **M. Syukran Yamin Lubis, S.H., CN., M.Kn**, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan selaku Dosen Penguji saya.

9. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Hj. Masitah Pohan, S.H., M.Hum.**, selaku Dosen Pembimbing Pertama penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
10. Yang Terpelajar **Assoc. Prof. Dr. Ida Nadirah, S.H., M.H.**, selaku Dosen Pembimbing Kedua penulis memberi motivasi, bimbingan, dorongan, saran dan perhatiannya kepada penulis.
11. Yang Terpelajar **Dr. Onny Medaline, S.H., M.Kn., Dr. Isnina, S.H., M.H.** selaku Dosen Penguji yang bersedia untuk menguji, memberi saran dan kritik demi kesempurnaan tesis ini pada ujian proposal dan ujian tesis.
12. Para Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan serta arahan.
13. Seluruh Staff/Pegawai Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dalam proses administrasi dimulai dari awal perkuliahan hingga Penulis menyelesaikan tesis ini.
14. Teristimewa kepada kedua Orang Tua penulis, Ayahanda tercinta Syahrin Pohan, S.H. dan Ibunda tercinta Nurhayati Sinaga yang telah mendidik dan menafkahi penulis dari kecil hingga sampai saat ini, yang selalu ada, selalu mendoakan penulis dalam setiap sujudnya, yang dengan penuh sabar memberi dukungan moril dan materil, penulis menyampaikan rasa kasih sayang, cinta dan hormat yang tak terhingga sehingga dapat menyelesaikan pendidikan memperoleh gelar M.Kn.

15. Kepada kakak, adik-adik penulis yang tercinta yang memberikan motivasi penuh, semangat dan dorongan kepada penulis selama dalam menyelesaikan pendidikan.
16. Rekan-rekan program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Angkatan 2021, yang telah memberikan semangat.

Demikian penulis menyampaikan rasa syukur dan terima kasih yang sedalam-dalamnya dan penulis mengakui bahwa penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Kiranya tesis ini menjadi sesuatu yang dapat dimanfaatkan bagi semua pihak yang telah berperan didalamnya dan pihak lain yang membutuhkan. Akhir kata, semoga Tuhan senantiasa melimpahkan berkat dan kasihnya atas segala perbuatan kita

Medan, 16 Maret 2023

Penulis

MUHAMMAD IFANDI POHAN
2020020023

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vii
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian.....	9
E. Keaslian Penelitian	10
F. Kerangka Teori dan Konsep.....	13
1. Kerangka Teori.....	13
2. Kerangka Konsepsi.....	26
G. Metode Penelitian	28
1. Jenis dan Sifat Penelitian.....	28
2. Pendekatan Penelitian.....	29
3. Sumber Data.....	30
4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data.....	31
5. Analisis Data.....	32
BAB II : PENGATURAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS	33
A. Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta	33
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat dengan Menggunakan Akta Autentik Notaris.....	41
C. Surat Kuasa Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris..	67

BAB III : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK AKIBAT PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS.....	81
A. Kedudukan Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hukum Perdata.....	81
B. Pelaksanaan Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	89
C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah.....	92
BAB IV : DASAR PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 869 K/PDT/2021 TERKAIT PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH.....	97
A. Kasus Posisi sengketa Pembatalan Surat Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/PDT/2021	97
1. Kronologis Kasus.....	97
2. Amar Putusan.....	100
B. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 Terkait Pembatalan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah.....	103
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	118
A. Kesimpulan.....	118
B. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA.....	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan sebagai *capital asset*. Sebagai *social asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai *capital asset*, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.¹

Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Alat bukti dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah pertama kali maupun pemeliharaan data pendaftaran tanah.²

Praktik jual-beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual-beli atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB.³ Bagi masyarakat Indonesia dalam hal jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual-beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual-

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Bayumedia, Malang, 2017, h.1.

² Habib Adjie, *Menopang Khazanah, Notaris dan PPAT Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 6

³Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan", dalam *Jurnal Arena Hukum*, Vol. 9, No. 2, Agustus 2016, h. 204

beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual-beli.⁴

Istilah jual-beli dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual-beli hak milik atas tanah. Pada Pasal lainnya tidak menyebutkan jual-beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat.⁵ Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual-beli.⁶

Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya, maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual-beli yaitu harus dipenuhinya causa-causa perjanjian jual-beli mengenai hak atas tanah dilakukan.⁷ Hal-hal yang perlu juga diperhatikan bisa berhubungan dengan persyaratan yang menyangkut tentang objek jual-belinya maupun tentang subjek jual-belinya.⁸

⁴ Chintya Agnisya Putri, "Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah", *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, Maret 2018, h. 270.

⁵ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.29.

⁶ Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan", *Law Jurnal*, Vol. 3(1) April 2019, h.147.

⁷ Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September 2020, h.82.

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Djambatan, Jakarta, 2014, h..330.

Persyaratan tentang objek jual-belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.⁹ persyaratan tentang subjek jual-belinya, misalnya ada pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang akan dibelinya harus mempunyai sertipikat bukti kepemilikan hak atas tanah, sedangkan tanah yang akan dibeli belum mempunyai sertipikat atau harga objek jual-beli belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.¹⁰

Apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka penandatanganan terhadap akta jual-beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual-belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual-beli (AJB).¹¹

Keadaan ini tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual-beli hak atas tanah, karena dengan keadaan tersebut pihak penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut. Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli,

⁹Deni Mattulesya, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Raja Grafinso Persada, Jakarta, 2011, h..56

¹⁰ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, CV. Percetakan Qiara Media, Pasuruan-Jawa Timur, 2021, h.57-58.

¹¹ *Ibid*, h.58.

dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya.¹²

Mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka ditemukan suatu terobosan hukum dan hingga kini masih dilakukan dalam praktik yaitu dengan dibuatnya akta pengikatan jual-beli (PJB), meskipun isinya sudah mengatur tentang jual-beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual-beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual-beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan akta perjanjian pengikatan jual-beli.

Persyaratan yang harus dicermati dan dilengkapi oleh seorang PPAT sebelum membuat akta, hal itu mengamanatkan kepada pihak PPAT dalam membuat akta agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum aktanya dan dapat dijadikan alat atau syarat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya serta sebagai bukti otentik (sempurna) tentang terjadinya perbuatan hukum jual-beli di antara para pihak. Kegunaan yang terakhir ini merupakan salah satu tujuan dari para pihak untuk melaksanakan dan membuat akta PPAT sebagai pembuktian tentang terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut.¹³

Isi akta pada hakikatnya berupa pernyataan para pihak untuk mengikatkan diri dalam suatu perbuatan hukum jual-beli atas tanah berikut segala sesuatu yang melekat pada tanah-tanah tersebut. Dengan demikian, suatu akta PPJB dan kuasa menjual pada dasarnya merupakan alat bukti yang menunjukkan terikatnya para

¹² Rifky Anggatiastara Cipta, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Notarius, Volume 13 Nomor 2 (2020), h..892

¹³ Supriyadi, *Op.Cit*, h.72.

pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual-beli.¹⁴

Adanya kata sepakat para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual, sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunannya kepada dan telah diterima oleh pembeli, maka unsur-unsur jual-beli telah terpenuhi dan oleh Notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya akta PPJB dan kuasa menjual setelah terpenuhi pula syarat-syarat lain dibuatnya suatu akta notariil.¹⁵

R. Subekti mengatakan bahwa suatu perjanjian pengikatan jual-beli dikatakan sebagai suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual-beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁶

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

¹⁴ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10, Maret, 2004, h.6.

¹⁵ Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Ghalia Indonesia, Jakarta, 2015, h.39.

¹⁶ R.Subekti, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Alumni, Bandung, 2011, 75.

akan memunculkan permasalahan ketika akan dibuat akta jual-beli karena tidak hadirnya pihak penjual, sehingga perlu disikapi dengan pemberian suatu kuasa untuk menjual guna mempermudah diselenggarakannya proses peralihan hak atas tanah dihadapan pejabat yang berwenang.¹⁷

Kuasa untuk menjual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Akta jual-beli merupakan salah satu syarat pembuktian terjadinya peralihan hak atas tanah, yang didalamnya menyebutkan sumber data yuridis.¹⁸

Kuasa atau *Lastgeving* merupakan suatu persetujuan (*overenkomst*) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (*macht*) kepada orang lain (*lasthebber*) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (*lastgever*).¹⁹ Berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakulkan” atau “perwakilan”. “Mewakulkan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakulkan kepada penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili pemberi kuasa.²⁰

¹⁷ Bambang Eko Mulyono, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris”, dalam *Jurnal Independent* No.1, Vol. 2, Tahun 2016, h.66

¹⁸ Dewi Kurnia Putri & Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017, h.5.

¹⁹ Faizal Umar Halili, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli”, *Jurnal Ilmu Huku*, Vol.1 Nomor 2 Thn 2020, h.71.

²⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung, 2014, h. 396

Akta kuasa jual itu sendiri berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Akta kuasa jual dalam peralihan hak atas tanah akan menimbulkan akibat hukum berupa dimungkinkannya surat keterangan yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris untuk digunakan sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan jual-beli (PPJB) dalam perjanjian pendahuluan.²¹

Praktiknya, pemberian kuasa dalam perjanjian jual beli tanah seringkali mengalami penyimpangan. Penyimpangan yang dimaksud adalah ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa dimana pemberi kuasa masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana digariskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara seperti dalam kasus putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021.

Pembatalan surat pernyataan dan kuasa dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 diakibatkan Muhammad Husein Annahdi alias Muhamad, Fawaz Husen alias Fawaz, Surayah Annahdi alias Suraya, Nadiah, Yahya Husein Saleh, Hikmah Husen Saleh Nahdi alias Hikmah, Firdaus, (para penggugat) melakukan gugatan terhadap Hikmah, Hawa binti M Nur (para tergugat). Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Husen Saleh yang semasa hidupnya memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 1404 M2 (Seribu empat ratus empat meter) berikut 7 (tujuh) bangunan yang sekarang ada berdiri di atasnya beserta turutan turutannya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

²¹ Faizal Umar Halili, *Op.Cit*, h.72.

Permasalahan dalam perkara sengketa adalah sebahagian dari tanah seluas 1404 M2 (seribu empat ratus empat meter) yakni seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter) berikut 1 (satu) unit bangunan dari 7 Unit bangunan yang berdiri di atasnya, di jual sesuai dengan surat pernyataan dan kuasa tanpa tanggal pembuatan dan diperkirakan pada tahun 1992 bertepatan 3 tahun setelah meninggalnya Almarhum Husen Saleh yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah dan kedua saudara kandung Para Penggugat yakni Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah selaku penjual.

Para penggugat menggugat agar surat pernyataan dan kuasa yang dibuat bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah, Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah selaku Penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli menjadi batal demi hukum dikarenakan ketika penandatanganan jual beli tanah sengketa dalam surat pernyataan dan kuasa dimana penggugat II masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Berdasarkan uraian di atas, maka dipilih judul tesis tentang "**Analisis Yuridis Pembatalan Surat Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021)**".

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris ?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris ?
3. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk menguraikan dan menganalisis pengaturan hukum terhadap surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris.
2. Untuk menguraikan dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah.

D. Kegunaan/Manfaat Penelitian

Penelitian ini memiliki manfaat teoritis dan praktis yaitu:

1. Secara teoritis:
 - a. Sebagai bahan informasi bagi akademisi dan untuk pengembangan wawasan dan kajian tentang pembatalan surat kuasa menjual dalam

perjanjian jual beli tanah untuk dapat menjadi bahan perbandingan bagi kajian lanjutan.

- b. Memperkaya khasanah perpustakaan hukum khususnya mengenai kajian terhadap pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Secara praktis :

- a. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi gambaran bagi masyarakat agar lebih memahami terkait pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah.

- b. Notaris/PPAT

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi contoh dan pembelajaran bagi para PPAT agar lebih berhati-hati, teliti dan cermat terkait pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah agar terhindar dari tanggung jawab secara sanksi pidana.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan di perpustakaan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang “Analisis Yuridis Pembatalan Surat Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021)” belum pernah dilakukan dalam pendekatan dan perumusan masalah yang sama, walaupun ada beberapa topik penelitian jual beli tanah tetapi jelas berbeda sehingga penelitian ini adalah asli karena sesuai dengan asas-asas keilmuan yaitu jujur, rasional, obyektif, sehingga penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan

kebenarannya secara ilmiah dan terbuka atas masukan serta saran-saran yang membangun sehubungan dengan pendekatan dan perumusan masalah.

Terdapat beberapa tesis yang membahas tentang pembatasan surat kuasa dalam jual beli tanah yaitu :

1. Inka Kristina Gultom (2020), mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan judul : “Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Kehadiran Pemegang Hak", dengan permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia ?
 - b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadirannya ?
 - c. Bagaimana tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas peralihan hak atas tanah tanpa kehadiran pemegang hak ?
2. Rika Kumala Sari Rimba (2016) dengan judul ”Larangan Penerimaan Penitipan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh PPAT dan Kaitannya dengan Kode Etik PPAT” dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana peraturan mengenai larangan penitipan sertipikat hak atas tanah oleh PPAT?
 - b. Bagaimana hubungan keterkaitan antara penitipan sertipikat hak atas tanah oleh PPAT dengan kode etik PPAT?
3. Ramadipta (2018), Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas

Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138.K/PDT/2012)”, dengan rumusan masalah:

- a. Bagaimana legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dan dibatalkan oleh pengadilan?
 - b. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1138.K/Pdt/2012?
 - c. Bagaimana pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan?
3. T. Baswedan (2019), Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul “Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”, dengan rumusan masalah:
- a. Bagaimana legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dan dibatalkan oleh pengadilan?
 - b. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1138.K/Pdt/2012?

- c. Bagaimana pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah yang telah bersertipikat yang dibatalkan oleh pengadilan?

Dilihat dari titik permasalahan yang telah dilakukan pada penelitian sebelumnya terdapat adanya perbedaan khususnya pada permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan demikian penelitian dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

F. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti. Teori ini masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenarannya dengan cara meneliti secara realitas. “Kerangka teoritis lazimnya dipergunakan dalam penelitian ilmu-ilmu sosial dan juga dapat dipergunakan dalam penelitian hukum, yaitu pada penelitian hukum sosiologis atau empiris”.²²

Suatu kerangka teori bertujuan “untuk menyajikan cara-cara untuk mengorganisasikan dan menginterpretasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian terdahulu”.²³ Teori hukum merupakan “suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagian yang penting untuk dipositifkan”.²⁴

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016, h.. 127

²³ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2018, h.. 23

²⁴ J.J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h.160

“Teori juga sangat diperlukan dalam penulisan karya ilmiah dalam tatanan hukum positif konkrit”.²⁵ Teori hukum menurut Bruggink adalah “suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum, putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagian penting dipoitifkan”.²⁶ Suatu teori sedikitnya terdapat 3 (tiga) unsur, yakni :

- a. Teori memberikan penjelasan mengenai hubungan antara berbagai unsur dalam suatu teori;
- b. Teori menganut sistem deduktif, yaitu bertolak dari suatu yang umum dan abstrak menuju suatu yang khusus atau nyata;
- c. Teori memberikan penjelasan atau gejala yang dikemukannya.

Menyusun suatu penelitian dengan metode pendekatan kuantitatif, maka diperlukan pengurutan teori yang akan digunakan secara sistematis mulai dari *Grand Theory*, *Middle Range Theory*, dan *Applied Theory*. *Grand theory* pada umumnya adalah teori-teori makro yang mendasari berbagai teori di bawahnya. Disebut *grand theory* karena teori tersebut menjadi dasar lahirnya teori-teori lain dalam berbagai level. *Grand Theory* di sebut juga makro karena teori-teori ini berada dilevel makro, bicara tentang struktur dan tidak berbicara fenomena-fenomena mikro. *Middle theory* adalah dimana teori tersebut berada pada level mezzo atau level menengah yang fokus kajiannya makro dan juga mikro. Sedangkan *Applied Theory* adalah suatu teori yang berada dilevel mikro dan siap untuk diaplikasikan dalam konseptualisasi.

Berdasarkan hal tersebut, maka teori yang digunakan dalam penelitian ini dapat dipetakan sebagai berikut:

²⁵ Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung 2012, h. 43

²⁶ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2012, h. 85

a. Teori Kepastian Hukum

Hukum harus menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.²⁷ Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*recht zekerheid*) dalam pergaulan manusia.²⁸

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu :

- 1) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- 2) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁹

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.³⁰ Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas

²⁷Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, h.59

²⁸ Liza Erwina, *Ilmu Hukum*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2012, h.34.

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, h.158

³⁰ *Ibid.*, h. 159.

lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna.

Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.³¹

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk noma hukum tertulis. Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”.³²

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.³³ Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya

³¹ M. Solly Lubis, *Diktat Teori Hukum*, disampaikan pada Rangkaian Sari Kuliah Semester II, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, USU Medan, 2007, h. 43

³² R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13 N0. 02 - Juni 2016, h.194.

³³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2011, h.13

subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.³⁴

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³⁵

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal

³⁴ CST Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, h. 385

³⁵ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h.23

untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.³⁶

Berdasarkan pendapat di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2008, h. 160

berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³⁷

Teori kepastian hukum dihubungkan dengan dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah, maka terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan adalah melalui akta yang dibuatnya. Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.³⁸ Berdasarkan hal tersebut, maka notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya.

Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna disini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.³⁹

³⁷ Achmad Ali, *Op.Cit*, h.82.

³⁸ Habib Adjie, *Op.Cit*, h.14.

³⁹ Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, h. 83

Hal lain yang membuat akta otentik memiliki kekuatan hukum adalah karena akta otentik memiliki minuta akta yang disimpan oleh negara melalui notaris. Akan sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu, jika seseorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya.⁴⁰

Akta yang dibuat Notaris memuat atau menguraikan secara autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi, atau dapat juga dikatakan bahwa Akta Notaris merupakan rangkaian suatu cerita mengenai peristiwa yang terjadi, hal ini disebabkan karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian atau disebabkan oleh orang lain dihadapan Notaris.

b. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori ini meliputi adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, subjek hukum dan objek perlindungan hukum. “Setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya”.⁴¹

Teori perlindungan hukum berfokus kepada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun

⁴⁰ *Ibid*, h.. 85

⁴¹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, h. 263.

lemah dari aspek yuridis.⁴² Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa “dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia, hukum mempunyai tujuan”.⁴³ Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, dan perlindungan hukum yang *resepif* berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa melalui institusi yang ada.⁴⁴

Setiono menyatakan bahwa “perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.”⁴⁵ Muchsin menyatakan bahwa “perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan

⁴² *Ibid.*, h. 259.

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.*, h. 71.

⁴⁴ Hendrik Fasco Siregar, *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Geopark Nasional Ciletuh Sebagai Kawasan Geowisata Di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat*, Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Volume 10 Nomor 1 Maret 2019, h.19.

⁴⁵ Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2014, h.3.

nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.”⁴⁶

Pada dasarnya teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*). Kepentingan manusia adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yaitu “kepentingan umum, kepentingan masyarakat dan kepentingan individual”.⁴⁷ Bila dikaitkan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka tiga macam kepentingan tersebut saling bersinggungan satu sama lain.

Secara teoritis bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) bentuk yaitu :

1) Perlindungan yang bersifat preventif.

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.

Perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak. Adanya perlindungan hukum yang preventif ini mendorong pemerintah untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan yang berkaitan dengan asas *freies*

⁴⁶Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, h.14.

⁴⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit.*, h. 266.

ermessen, dan rakyat dapat mengajukan keberatan atau dimintai pendapatnya mengenai rencana keputusan tersebut.⁴⁸

2) Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum yang represif berfungsi “menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu pengadilan dalam lingkup peradilan umum dan Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi”.⁴⁹

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. “Instansi pemerintah yang berwenang untuk mengubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut”.⁵⁰

Peraturan perundang-undangan telah menentukan bentuk-bentuk perlindungan yang diberikan kepada masyarakat atas adanya kewenang-wenangan dari pihak lainnya, baik itu penguasa, pengusaha, maupun orang yang mempunyai ekonomi lebih baik dari pihak korban. “Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap pihak yang lemah selalu dikaitkan dengan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang lemah atau korban”.⁵¹ Teori perlindungan hukum diperlukan untuk dapat menjelaskan perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat pembatalan surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah.

c. Teori Keadilan

⁴⁸ Lily Rasyidi, *Filsafat Hukum*, Remadja Karya, Bandung, 2008, h. 228

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 73.

⁵⁰ *Ibid.*, h. 74

⁵¹ Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 159

Teori Keadilan dikemukakan oleh John Rawls sebagai dikutip oleh Mohamad Arifin menyatakan dua prinsip keadilan sosial yang sangat mempengaruhi pemikiran abad ke-20 yaitu prinsip-prinsip sebagai berikut :

- 1) Paling utama adalah prinsip kebebasan yang sama (*Equal Liberty*) yakni setiap orang memiliki hak atas kebebasan individual (*liberty*) yang sama dengan hak orang lainnya.
- 2) Prinsip kesempatan yang sama (*equal opportunity*). Dalam hal ini, ketidakadilan ekonomi dalam masyarakat harus diatur untuk melindungi pihak yang tidak beruntung dengan jalan memberi kesempatan yang sama bagi semua orang dengan persyaratan yang adil baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya⁵²

Teori mengenai keadilan menurut Aristoteles ialah perlakuan yang sama bagi mereka yang sederajat di depan hukum, tetap menjadi urusan tatanan politik untuk menentukan siapa yang harus diperlakukan sama atau sebaliknya.⁵³ Pendapat yang sama juga dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, dalam pembuatan hukum fungsinya sebagai pengatur kehidupan bersama manusia, oleh karena itu hukum harus melibatkan aktifitas dengan kualitas yang berbeda-beda. Pembuatan hukum merupakan awal dari bergulirnya proses pengaturan tersebut yang merupakan momentum yang dimiliki keadaan tanpa hukum dengan keadaan yang diatur oleh hukum. Hukum sebagai perwujudan nilai-nilai yang mengandung arti, bahwa kehadirannya adalah untuk melindungi dan memajukan nilai-nilai yang ada dalam masyarakat.⁵⁴

⁵²Mohamad Arifin, *Teori Dan Filsafat Hukum*. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, h.23

⁵³Lawrence. M. Friedman, *American Law an Introduction, Terjemahan Wisma Bhakti*, PT. Tata Nusa, Jakarta, 2001, h. 4.

⁵⁴ Satjipto Rahardjo, *Sosiologi Hukum : Perkembangan, Metode dan Pilihan Hukum*, Universitas Muhamadyah, Surakarta, 2004, h. 60.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka perjanjian jual beli tanah harus sejalan dengan tujuan pembangunan hukum yaitu dapat melindungi para pihak yang sepakat dalam perjanjian. Hal tersebut sebagaimana teori etis yang dikemukakan oleh Aristoteles tentang tujuan hukum, yang dikutip dari Van Apeldoorn bahwa hukum semata-mata bertujuan untuk mewujudkan keadilan.⁵⁵ Tujuannya adalah memberikan tiap-tiap orang apa yang patut diterimanya. Keadilan tidak boleh dipandang sebagai penyamarataan. "Keadilan bukan berarti bahwa tiap-tiap orang memperoleh bagian yang sama".⁵⁶ Hukum yang tidak adil dan tidak dapat diterima akal, yang bertentangan dengan norma alam, tidak dapat disebut sebagai hukum, tetapi hukum yang menyimpang.

Keadilan yang demikian ini dinamakan keadilan *distributif*, yaitu keadilan yang memberikan kepada tiap-tiap orang jatah menurut jasanya. Ia tidak menuntut supaya tiap-tiap orang mendapat bagian yang sama banyaknya, bukan persamaan melainkan sesuai/sebanding. Keadilan tersebut harus memberikan kepastian hukum dan untuk mencapainya harus memiliki itikad baik karena salah satu tujuan hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia, karena meniadakan keadilan berarti menyamakan hukum dengan kekuasaan.

Kesamaan hak dipandangan manusia sebagai suatu unit atau wadah yang sama. Semua orang atau setiap warga negara dihadapan hukum sama. Kesamaan proposional memberi tiap orang apa yang menjadi haknya sesuai dengan

⁵⁵ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1999, h. 53

⁵⁶ *Ibid.*

kemampuan dan prestasi yang telah dilakukannya. Kaitannya antara teori ini dengan penelitian ini adalah agar setiap melahirkan perjanjian mengutamakan keadilan bagi para pihak. Perjanjian yang idealnya tidak membuat salah satu pihak merasa dirugikan hak-haknya dalam membuat perjanjian.

2. Kerangka Konseptual

Konsep adalah “kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus sedangkan pola konsep adalah serangkaian konsep yang dirangkaikan dengan dalil-dalil hipotesis dan teoritis”.⁵⁷ “Konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut”.⁵⁸

Konsep atau pengertian merupakan unsur pokok dari suatu penelitian. Jika masalahnya dan kerangka konsep teoritisnya sudah jelas, biasanya sudah diketahuipula fakta mengenai gejala-gejala yang menjadi pokok perhatian dan suatu konsep sebenarnya adalah definisi secara singkat dari kelompok fakta atau gejala itu. “Konsep merupakan definisi dari apa yang perlu diamati, konsep menentukan adanya hubungan empiris diantara variabel-variabel yang diteliti”.⁵⁹

Kerangka konsep dalam penelitian ini yaitu:

- a. Analisis yuridis adalah kegiatan merangkum sejumlah data besar yang masih mentah kemudian mengelompokan atau memisahkan komponen-komponen serta bagian-bagian yang relevan untuk kemudian mengkaitkan data yang dihimpun untuk menjawab permasalahan. Analisis merupakan usaha untuk

⁵⁷Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, h. 2

⁵⁸Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, h. 132

⁵⁹ Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017, h.21.

menggambarkan pola-pola secara konsisten dalam data sehingga hasil analisis dapat dipelajari dan diterjemahkan dan memiliki arti. Hukum atau yuridis adalah hal yang diakui oleh hukum, didasarkan oleh hukum dan hal yang membentuk keteraturan serta memiliki efek terhadap pelanggarannya, yuridis merupakan suatu kaidah yang dianggap hukum atau dimata hukum dibenarkan keberlakuannya, baik yang berupa peraturan-peraturan, kebiasaan, etika bahkan moral yang menjadi dasar penilaiannya.⁶⁰

- b. Surat kuasa menurut Pasal 1792 KUHPdata adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Pemberian kuasa disini adalah para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dari pihak penjual.
- c. Perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁶¹
- d. Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata adalah suatu persetujuan di mana pihak penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak pembeli membayar harga yang telah disepakati.⁶²
- e. Tanah adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.⁶³

⁶⁰ Sudarsono, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2015), h.69.

⁶¹ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, h. 6

⁶² Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, h. 15.

⁶³ Sudarsono, *Op.Cit*, h.208.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah “upaya untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dimana usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah”.⁶⁴ Metode penelitian berisikan uraian tentang metode atau cara yang peneliti gunakan untuk memperoleh data atau informasi. “Metode penelitian berfungsi sebagai pedoman dan landasan tata cara dalam melakukan oprasional penelitian untuk menulis suatu karya ilmiah yang peneliti lakukan”.⁶⁵

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif dan didukung oleh data empiris yaitu dengan melakukan wawancara terhadap Notaris Syafrida Yanti Notaris/PPAT di Medan. Penelitian yuridis normatif adalah suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang⁶⁶. Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu “penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif”.⁶⁷

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu “penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini”.⁶⁸ Tujuan dalam penelitian

⁶⁴ Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset*, Andi Offset, Yogyakarta, 2009, h. 3

⁶⁵ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, h.105

⁶⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, h.. 70

⁶⁷ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2008, h.10.

⁶⁸ Kontjaraningrat, *Op.Cit*, h.. 41.

deskriptif adalah “untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat”.⁶⁹ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah “mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik”.⁷⁰

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan ilmu hukum normatif dengan maksud “untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen-dokumen dan berbagai teori hukum”.⁷¹

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Pendekatan kasus (*case approach*),⁷² dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu putusan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021.
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*),⁷³ dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, yang akan menemukan ide-ide yang

⁶⁹ *Ibid*, h.. 42.

⁷⁰ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, h.. 310

⁷¹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, h.87.

⁷² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, h. 94

⁷³ *Ibid*, h. 95

dapat melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.

3. Sumber Data

Penelitian hukum di dalam tesis ini adalah sumber-sumber data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer adalah suatu bahan hukum yang paling utama digunakan dalam penelitian dan sifatnya mengikat. Bahan-bahan hukum primer adalah putusan-putusan hakim, peraturan perundang-undangan. Bahan hukum sekunder yang berarti bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum dari primer seperti buku-buku, jurnal-jurnal huku, Disertasi, tesis, artikel-artikel dari internet sedangkan bahan hukum tersier seperti kamus-kamus hukum dan ensiklopedia. Data sekunder terdiri dari:

a. Bahan hukum primer :

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas antara lain berupa: KUHPerdata, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan PPAT, Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021

- b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer seperti buku-buku, makalah hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, jurnal ilmiah dan pendapat dari kalangan pakar hukum yang relevan dengan objek dalam penelitian ini.⁷⁴
- c. Bahan hukum tersier adalah suatu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁷⁵

4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik untuk memperoleh data yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti, dilaksanakan dengan menggunakan satu tahap penelitian yaitu studi kepustakaan (*library research*). Studi kepustakaan ini untuk mencari konsep-konsep, teori-teori, pendapat-pendapat atau penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah sarjana, dan lain-lain.

Alat pengumpulan data yang digunakan untuk mengumpulkan data yang diperlukan untuk mendukung yaitu berupa Studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder tersebut diperoleh dengan mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang berkaitan dengan pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah.

5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif yaitu “penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan

⁷⁴ Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit*, h, 24

⁷⁵ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, h.52

berkembang dalam masyarakat”.⁷⁶ Mengingat penelitian ini bersifat deskriptif dan analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, maka penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu “menganalisis data yang bersifat umum kemudian mengarah kepada kesimpulan yang bersifat khusus”.⁷⁷

⁷⁶ *Ibid*, h..107

⁷⁷ Syarifudin Anwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2013, h. 42.

BAB II

PENGATURAN HUKUM TERHADAP SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

A. Notaris Sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta

Notaris dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disingkat dengan UUNJN yaitu : “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.” Dengan kata lain Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁷⁸

Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang fungsinya banyak dibutuhkan oleh masyarakat pada umumnya, dan kalangan pengusaha pada khususnya di masa sekarang ini, karena kewenangannya dalam membuat akta autentik hampir di semua perbuatan hukum di masyarakat, yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna bagi para pihak, termasuk pihak ketiga yang terkait dengan perbuatan hukum para pihak tersebut, bila terjadi sengketa dikemudian hari.⁷⁹

⁷⁸ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia, Tapsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Op.Cit, h. 13.

⁷⁹ R. Soegondo Notodisoerjo. *Hukum Notaris di Indonesia : Suatu Penjelasan*. Rajawali. Jakarta.1982. h. 2.

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris.⁸⁰ Notaris sebagai pejabat publik berbeda dengan Pejabat Tata Usaha Negara. Perbedaannya terletak pada produk yang dihasilkan. Produk akhir notaris sebagai pejabat publik adalah akta otentik yang terikat dalam ketentuan hukum perdata, terutama dalam pembuktian. Akta merupakan formulasi keinginan atau kehendak dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris. Notaris merupakan wakil pemerintah yang membantu dan melayani masyarakat yang memerlukan jasa dalam pembuatan akta otentik sebatas masih menjadi kewenangannya.

Kewenangan Umum Notaris ditegaskan didalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yaitu bahwa salah satu kewenangan Notaris membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang telah ditetapkan Undang-Undang;
2. Berkaitan dengan akta yang wajib dibuat atau berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum, perjanjian, dan ketetapan yang telah diwajibkan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
3. Berkaitan dengan subjek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan.⁸¹

Menurut G.H.S. Lumban Tobing, kewenangan Notaris meliputi 4 hal, yaitu sebagai berikut :

⁸⁰ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, h. 34.

⁸¹ Sulhan, et.al. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta. 2018.h.78.

- a. Notaris harus berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang dibuat itu. Maksudnya adalah bahwa tidak semua akta dapat dibuat oleh Notaris. Akta - akta yang dapat dibuat oleh Notaris hanya akta-akta tertentu yang ditugaskan atau dikecualikan kepada Notaris berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- b. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang untuk kepentingan siapa akta itu dibuat; maksudnya Notaris tidak berwenang membuat akta untuk kepentingan setiap orang. Misalnya dalam Pasal 52 UUJN ditentukan bahwa Notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/ suami, orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris, baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah 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 perantaraan kuasa. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut menyebabkan akta Notaris tidak lagi berkedudukan sebagai akta otentik, tetapi hanya sebagai akta di bawah tangan;
- c. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta dibuat. Maksudnya bagi setiap Notaris ditentukan wilayah jabatan sesuai dengan tempat kedudukannya. Untuk itu Notaris hanya berwenang membuat akta yang berada di dalam wilayah jabatannya. Akta yang dibuat di luar wilayah jabatannya hanya berkedudukan seperti akta di bawah tangan dan;
- d. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Maksudnya adalah Notaris tidak boleh membuat akta selama masih cuti atau dipecat dari jabatannya, demikian pula Notaris tidak berwenang membuat akta sebelum memperoleh Surat Pengangkatan (SK) dan sebelum melakukan sumpah jabatan.⁸²

Notaris dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum merupakan lembaga yang tidak boleh terlepas dari rambu-rambu yang harus ditaatinya. Salah satunya adalah peraturan tentang persyaratan untuk dapat diangkat sebagai notaris, yaitu meliputi pengetahuan hukum dan ilmu-ilmu lainnya, khususnya keahlian dibidang ilmu kenotariatan yang harus dikuasai secara integrasi oleh notaris, sehingga lancar dalam merancang, menyusun, dan membuat berbagai akta otentik. Dengan demikian susunan bahasa, teknik yuridisnya rapi, baik, dan benar.

⁸² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983, h. 49-50 .

Syarat-syarat yang telah ditentukan dalam UUJN dan peraturan perundang-undangan lain yang umum mengatur tentang kewajiban notaris yang harus dipenuhi, agar akta yang dibuatnya mempunyai otensitas, karena fungsi notaris bukan hanya sekedar mencatat dan membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum pihak-pihak yang dicantumkan dalam akta saja, melainkan juga untuk mengupayakan agar urusan yang dipercayakan kepadanya dapat berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku.⁸³

Dalam konstruksi hukum kenotariatan, salah satu tugas jabatan notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap/para penghadap kedalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku. Bahwa notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak dan tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Tugas pokok notaris ialah membuat akta otentik, baik yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun oleh keinginan orang tertentu dan badan hukum yang memerlukannya.⁸⁴

Produk hukum dari seorang Notaris adalah akta otentik yaitu akta notaris yang tidak semua pejabat umum memiliki kewenangan tersebut. Notaris harus memiliki kemampuan yang baik agar dapat menuangkan keinginan dan kebutuhan masyarakat kedalam suatu akta. Untuk dapat diangkat menjadi Notaris seseorang harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UUJN, yaitu sebagai berikut:

⁸³ Afriana Anita, *Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya*, Jurnal Poros Hukum Padjajaran. No.2 .Vol. 1. 29 Mei 2020, h.251.

⁸⁴ Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006, h. 37.

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
- c. Berumur paling sedikit 27 (dua puluh tujuh) tahun;
- d. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
- e. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
- f. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu paling singkat 24 (dua puluh empat) bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan;
- g. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memegang jabatan lain yang oleh undang-undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris; dan
- h. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

Notaris tidak dapat memaksakan keinginannya atau pendapatnya agar diikuti oleh para penghadap kemudian dituangkan ke dalam akta. Tugas notaris sebelum penandatanganan suatu akta, terlebih dahulu harus mempertimbangkan diri pribadi para penghadap, khususnya yang berkaitan dengan kecakapan bertindak para penghadap, yang merupakan syarat umum untuk melakukan perbuatan hukum secara sah. Hal ini dikarenakan orang yang membuat perjanjian nantinya akan terikat oleh perjanjian yang dibuatnya, oleh karenanya segala tanggung jawab yang akan dipikulnya akibat perbuatan yang dilakukannya.⁸⁵

Dalam pembuatan akta, notaris juga harus mempertimbangkan keadaan pribadi para penghadap dalam pengertian yuridis sebagaimana yang diatur dalam Pasal 39 ayat (2) UUJN yang menegaskan bahwa penghadap harus dikenal oleh notaris atau diperkenalkannya kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenal. Dalam menjalankan tugasnya, notaris berkewajiban untuk menjelaskan bahwa apa yang termuat dalam akta notaris sungguh-sungguh telah dipahami dan dimengerti

⁸⁵ Afriani Annita, *Op.Cit.*h.254.

dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga isi dari akta itu jelas bagi para pihak.

Tindakan ini wajib dilakukan oleh notaris dalam menjalankan kewenangannya dalam membuat semua jenis akta. Oleh karenanya para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak terhadap isi akta yang akan ditandatanganinya. Penandatanganan akta menunjukkan menunjukkan bahwa akta tersebut mengikat atau tidaknya. Berdasarkan Pasal 3 Kode Etik Notaris, dikatakan bahwa notaris memiliki kewajiban, yaitu salah satunya menjalankan jabatan notaris terutama dalam pembuatan, pembacaan, dan penandatanganan akta. Kode etik menjadi pedoman perilaku notaris apakah layak/tidak layak, patut atau tidak perbuatan dilakukan.

Dasar kewenangan notaris sebagai pejabat umum berdasarkan undang-undang, negara memberikan wewenang untuk menjalankan fungsi administrasi negara. Atas dasar tersebut notaris menjadi jabatan kepercayaan karena diyakini memiliki sikap netral dalam membuat akta otentik. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya (*konstatir*) oleh seorang notaris sebagai seorang pejabat adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁸⁶

Pada Pasal 16 ayat (1) UUJN, mengatur tentang kewajiban notaris bertindak jujur, amanah dan tidak berpihak yang harus dipatuhi dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum pembuat akta autentik hampir di seluruh perbuatan hukum, kecuali undang-undang memberi kewenangan dalam pembuatan akta autentik tersebut kepada pejabat lain. Sikap tidak berpihak atau independen notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya

⁸⁶ Tan Thong Kie, *Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2000, h. 157.

membuat akta autentik bagi kepentingan hukum oara pihsk atau para penghadap memiliki kriteria hukum bila dikaitkan dengan pembuatan akta autentik yang dilaksanakan oleh notaris tersebut.

Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN, menyebutkan bahwa notaris berhak untuk menolak pembuatan akta autentik yang diajukan kepadanya. Pada penjelasan tersebut ditegaskan bahwa yang dimaksud dengan "alasan untuk menolak pembuatan akta" adalah alasan yang mengakibatkan notaris menjadi tidak bisa lagi untuk tidak berpihak, seperti adanya hubungan darah atau semenda dengan notaris sendiri atau dengan suami/istrinya, atau masih memiliki hubungan kekeluargaan dengan notaris tersebut sampai derajat ketiga baik ke atas, ke bawah maupun ke samping.⁸⁷

Pasal 52 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris telah memberi pedoman kepada notaris mengenai pembatasan kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik tersebut. Apabila notaris memiliki hubungan kekeluargaan dengan para penghadap maka notaris memiliki hak sekaligus kewajiban untuk menolak pembuatan akta autentik yang dimohonkan kepadanya. Hal tersebut disebabkan karena dengan adanya hubungan kekeluargaan notaris terhadap salah seorang penghadap maka akan mengakibatkan notaris tidak akan dapat bertindak netral dalam pembuatan akta autentik tersebut. Akibat adanya keterikatan hubungan emosional kekeluargaan dengan salah seorang penghadap dikhawatirkan notaris menjadi tidak netral dalam pembuatan akta autentik tersebut, sehingga tidak lagi dapat membuat akta autentik

⁸⁷ C.S.T. Kansil. *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*. Balai Pustaka, Jakarta, 2010, h. 69.

yang memuat hak dan kewajiban para penghadap yang seimbang dan adil sesuai ketentuan hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸⁸

Pada dasarnya notaris hanya membuat akta atas permintaan para penghadap, disini notaris harus menerjemahkan pasal-pasal, kalimat-kalimat, ayat-ayat, sehingga selaras dan memperoleh kekuatan hukum. Jika para pihak datang ke notaris dan akan mengadakan suatu perjanjian maka notaris akan mengatur syarat-syarat perjanjian tersebut dengan sedemikian rupa sehingga para pihak mendapat perlindungan yang seimbang dari notaris. Dalam menjalankan tugas serta jabatannya notaris harus berpegangan dengan UUJN dan Kode Etik Notaris agar ketika menjalankan tugasnya notaris selalu prosedural seperti apa yang semestinya yang tertuang dalam Undang-Undang jabatan notaris dan Kode Etik. Banyak orang yang ingin menjatuhkan atau mencari keuntungan dengan melihat celah yang ada dalam notaris menjalankan jabatan yang tidak prosedural seperti apa yang seharusnya oleh karena itu, dalam menjalankan tugasnya notaris harus menggunakan prinsip kehati-hatian agar terhindar dari masalah dikemudian hari.

Notaris harus berupaya mengetahui identitas para pihak dan keterangan yang sebenar-benarnya dari para pihak penghadap. Notaris dapat memperoleh keterangan identitas dari KTP para pihak yang bersangkutan, Paspur, SIM dan atau surat-surat lain dari para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum. Apabila keterangan yang diberikan para pihak ini tidak sesuai atau tidak benar notaris dapat membatalkan perjanjian atau perbuatan hukum yang ingin dilakukan para pihak.⁸⁹

⁸⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Cetakan VIII. Mandar Maju, Bandung. 2000. h, 44.

⁸⁹ Habib Adjie, *Op. Cit*, h 19-21.

B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat dengan Menggunakan Akta Autentik Notaris.

Perjanjian adalah suatu peristiwa saat seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan menurut R. Wirjono Projodikoro, mengartikan perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, yang satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak lainnya berhak menuntut atas pelaksanaan janji tersebut. Perjanjian secara terperinci diatur dalam Buku III KUHPerdara yaitu Pasal 1233 sampai dengan 1864 tentang perikatan. Sebagaimana diketahui bahwa buku III KUHPerdara bersifat terbuka, artinya bahwa masyarakat atau para pihak tidak harus secara mutlak menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam buku III KUHPerdara tersebut. Sistem terbuka yang dimaksud tercermin dari substansi Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁹⁰

Pasal 1320 KUHPerdara, mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Maksudnya ialah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, Pasal 1321 KUHPerdara menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian/kecakapan.

⁹⁰ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dengan Pola Pre Project Selling*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan Jawa Timur, h. 15-16.

Pasal 330 KUHPerdato menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa orang tersebut tidak cakap, mengenai orang-orang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasl 1330 KUHPerdato antara lain:

- a. Orang-orang yang belum dewasa,
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan,
- c. Orang-orang perempuan yang telah kawin.

Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena Pasal 13 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

3. Suatu hal tertentu / objek tertentu
4. Suatu sebab yang diperkenankan / diperbolehkan.⁹¹

Asas-asas hukum dalam suatu perjanjian pada umumnya ada 5 (lima), yaitu sebagai berikut :

- a. Asas kebebasan berkontrak, pada dasarnya Orang bebas memuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya, dan syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipergunakan dalam perjanjian. Asas ini merupakan tiang dari hukum perdata, khususnya hukum perikatan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁹¹ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, *Op.Cit*,h. 58-60.

- b. Asas Pacta Sunt Servanda Asas ini disebut juga asas kepastian hukum dari perjanjian dan berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut asas ini bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.
- c. Asas Konsensualisme, Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 sub 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari perkataan perjanjian yang dibuat secara sah, hal ini menunjukkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Inilah yang merupakan dasar dari asas konsensualisme.
- d. Asas Itikad Baik Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdata. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata berbunyi : Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.
- e. Asas kepribadian, asas tersebut merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja dengan kata lain perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.⁹²

⁹² *Ibid*, h. 61-63.

Akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan bukti otentik yang sempurna dengan segala akibatnya.⁹³ Notaris, diangkat oleh Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan bekerja untuk Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan Akta otentik. R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁹⁴ A. Pitlo mengartikan akta, adalah surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁹⁵

Syarat formal suatu akta otentik yaitu dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, antara lain akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan ditempat di mana akta itu dibuat. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa.⁹⁶

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, maka akta dapat dibedakan atas :

1. Akta Autentik

Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi : “Suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut di atas dapat dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau

⁹³ Kohar, A. *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 2013, h. 64.

⁹⁴ R.Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2010, h.9.

⁹⁵ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermedia, Jakarta, 2018, h.29.

⁹⁶ R. Subekti, *Op.Cit*, h. 48.

dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud di sini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini.

Pada dasarnya akta perjanjian jual-beli merupakan akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa dan kekuatan pembuktiannya mengikat secara sempurna. Mengikat artinya hakim tak dapat menolak kebenaran perjanjian tersebut. Sempurna artinya hakim tak memerlukan bukti tambahan lagi terhadap isi akta tersebut.⁹⁷ Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.

Menurut R Subekti, bahwa yang dinamakan dengan akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.⁹⁸ Dari pengertian akta otentik tersebut dapat ditarik beberapa unsur yang antara lain:

- a. Akta itu harus dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat di tempat dimana akta itu dibuatnya. Jadi akta itu dibuat di tempat pejabat yang membuatnya.

⁹⁷ R. Subekti, *Hukum Pembuktian, Op.Cit*, h. 27

⁹⁸ *Ibid*, h.87.

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum dan apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 KUHPerdara, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- (1) Akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- (2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- (3) Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁹⁹

Suatu akta dapat dikatakan autentik bukan karena penetapan Undang-Undang, tetapi karena dibuat oleh dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

2. Akta dibawah tangan

Surat di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain surat di bawah tangan adalah surat yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta. Suatu surat yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang,

⁹⁹ Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Banyu Media Publishing, Malang, 2010, h. 39

sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerduta. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut legalisasi dan *waarmerking*.¹⁰⁰

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku KUHPerduta, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Menurut Pasal 1313 KUHPerduta, jual beli adalah merupakan bagian dari perjanjian tertentu dan yang dimaksud perjanjian adalah suatu perbuatan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹⁰¹ Sedangkan yang dimaksud dengan akta jual beli adalah surat keterangan (pengakuan) jual beli tanah yang disaksikan oleh dua orang saksi dan disahkan oleh Notaris, sehingga berfungsi sebagai alat bukti untuk dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Perkaban) Nomor 8 tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Notaris hanya mengikuti format-format baku yang sudah disiapkan. Prosedur pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual-beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

¹⁰⁰ Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Eresco, Bandung, 2012, h. 26.

¹⁰¹ Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnyana Paramita, Bandung, 2012, h.11.

Pengertian perjanjian perikatan jual beli dapat dilihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian perikatan jual beli menjadi perjanjian dan perikatan jual beli. Perikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁰²

Akta perikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian akta perikatan jual beli merupakan sebuah akta pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Herlien Budiono menyatakan antara lain akta perikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian akta pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian perikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.¹⁰³

Suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat-syarat sahnya sebagaimana ditentukan secara imperatif dalam Pasal 1320 KUHPerdara, secara subyektif

¹⁰² Fanny Dwi Lestari, *Analisis Yuridis Kedudukan Hukum Pembeli Tanah Kavling Akibat Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pemilik tanah Utama (Studi Kasus di Kabupaten Deli Serdang)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2017, h.50.

¹⁰³ *Ibid*, h. 58

kontrak tersebut dapat dikatakan batal. Dapat dikatakan batal oleh karena terdapat syarat yang belum terpenuhi pelaksanaannya seperti usia yang belum dewasa dan sebagainya, sedangkan secara obyektif kontrak tersebut dinyatakan batal demi hukum. Hal ini karena menyangkut dengan substansi/ materi dari kontrak tersebut yang tidak boleh melanggar kaidah/norma-norma hukum yang berlaku.

Prestasi dari akta perjanjian jual-beli tersebut berupa harga/nilai yang timbul dari barang yang dijual tersebut. Penyerahan/Pembayaran terhadap barang yang dijual tersebut dilaksanakan oleh masing-masing pihak dengan syarat yang telah disepakati. Dalam hal pembayaran yang belum terpenuhi sebagian/ sepenuhnya kepada pihak pemilik barang mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan peristiwa jual beli tersebut dianggap tidak pernah terjadi. Selain itu dalam prosedur pembuatan akta otentik telah menyalahi aturan dimana dalam pembuatan akta otentik didasarkan kepada Undang-Undang Nomor 02 tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris yang termuatkan dalam Pasal 38 ayat (3) yang salah menyebutkan bahwa “isi Akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan.” Apabila salah satu unsur pembuatan akta jual beli tersebut tidak terpenuhi maka disaat itu pula akta tersebut dipandang cacat hukum.

Akta perjanjian jual-beli yang dibuat dihadapan Notaris tersebut tidak memiliki sifat keotentikan sebagai akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila para pihak dapat membuktikan sebaliknya dari isi Akta tersebut. Bahwa akta otentik khususnya akta perjanjian jual beli terdiri dari tiga bagian yaitu:

a. Bagian kepala akta/awal akta;

Bagian Kepala Akta/Awal Kata Bagian akta yang diberi nama kepala akta atau kepala akta adalah bagian dari permulaan akta yang memuat judul akta, nomor akta, jam, hari, tanggal, bulan dan tahun serta nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.

b. Bagian badan akta;

Bagian ini memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili, keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap, bagian ini disebut juga bagian komparisi, yaitu nama dari para penghadap, pekerjaan/jabatannya dan tempat tinggalnya, beserta keterangan apakah penghadap bertindak untuk diri sendiri atau sebagai wakil/kuasa dari orang lain, yang disebutkan juga pekerjaan/jabatan dan tempat tinggal sebagai wakil atau kuasa. Komparisi berarti keterangan tentang penghadap, para penghadap sendiri disebut komparan. Kemudian pada bagian badan akta juga memuat isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan yang menyebutkan ketentuan atau perjanjian yang dikehendaki oleh para penghadap. Jika akta itu merupakan akta perjanjian jual beli, maka isi akta itu memuat apa yang diperjanjian dalam jual beli tersebut oleh para pihak penghadap. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam perjanjian menganut paham terbuka, sehingga perjanjian-perjanjian itu mengikuti apa saja yang dikehendaki oleh para pihak, asal tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

c. Bagian akhir/penutup akta.

Akhir atau penutup akta memuat tentang uraian mengenai pembacaan akta, uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada, uraian mengenai tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat penambahan, pencoretan atau penggantian. Bagian akhir atau penutup akta, merupakan suatu bentuk yang tetap, yang memuat pula tempat dimana akta itu diresmikan dan nama-nama, pekerjaan/jabatan serta tempat tinggal saksi-saksi. Biasanya dalam bagian kepala akta nama-nama dan saksi-saksi ini tidak disebut, melainkan hanya ditunjuk. Sedangkan nama-namanya akan disebut dibagian akhir akta ini. saksi-saksi dalam hal ini diharapkan agar tidak mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris.

Suatu perjanjian jual beli dikategorikan sebagai perjanjian pendahuluan, ketika dalam perjanjian tersebut telah terjadi peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam bentuk pemberian kuasa penuh dan mutlak dari pihak penjual kepada pembeli manakala syarat-syarat yang diperjanjikan tersebut telah terpenuhi. Pemberian kuasa mutlak tersebut merupakan syarat utama yang menjelaskan bahwa telah terjadi peralihan hak namun belum dilaksanakan pendaftaran tanahnya sebagai pemenuhan asas publisitas dalam melakukan pendaftaran peralihan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah.¹⁰⁴

¹⁰⁴Agustining, *Op.Cit*,h.117.

Salah satu klausul pokok yang diatur di akta perikatan jual beli adalah diatur tentang pemberian kuasa oleh penjual akta kepada pembeli. Dengan pemberian kuasa tersebut, dimana pembeli bisa menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menandatangani akta jual belinya, setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Notaris telah terpenuhi. Sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka akta perikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. Perjanjian perikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁰⁵

Sebagai suatu perjanjian bantuan ataupun pendahuluan, maka akta perikatan jual beli berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, dan sebagaimana fungsinya, akta perikatan jual beli dapat digunakan untuk mempertegas perjanjian utamanya, serta menyelesaikan hubungan hukum terhadap hal-hal yang telah disepakati akta perjanjian perikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.¹⁰⁶

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 No 24 Tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut pejabat pembuat akta tanah adalah

¹⁰⁵ Rahman Hidayat, *Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h. 77

¹⁰⁶ Herlien Budiono, "Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, h. 57

pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹⁰⁷

Pejabat pembuat akta tanah, sebagaimana tugasnya dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat suatu akta peralihan hak sebagai bukti telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah yang kemudian dapat dijadikan sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data sebagaimana akibat dari perbuatan hukum. Namun seiring dengan pemenuhan segala syarat administrasi dalam pembuatan suatu akta peralihan hak dihadapan pejabat pembuat akta tanah, sering terkendala berbagai macam hal. Sehingga dibuatlah suatu terobosan oleh notaris untuk menyikapi hal tersebut, dengan dibuatkan suatu perjanjian pendahuluan, yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang membuat klausula kuasa untuk menjual atau lazim disebut kuasa hangus.¹⁰⁸

Kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli biasanya bersifat kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dimana kuasa tersebut baru berlaku apabila semua persyaratan yang disepakati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditetapkan oleh penjual dan pembeli. Dan pemberian kuasa ini tidak bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Dalam instruksi tersebut menyebutkan :

¹⁰⁷ Muliady, *Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dan Para Pihak Dalam Pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Akta Kuasa*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2015, h.50

¹⁰⁸ Munarwan Rachmanto, *Akta Notaris dan Permasalahan Hukumnya*, Citra Ilmu, Surabaya, 2015, h. 71

1. Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
2. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
3. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.
4. Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Secara umum pemberian kuasa yang dilakukan pada akta perjanjian jual beli bukanlah hal yang terlalu dipermasalahkan, hanya saja untuk pemberian kuasa yang dilakukan pada akta Perikatan Jual Beli dengan terdapatnya kata-kata “tidak dapat ditarik kembali” pada pemberian kuasanya sehingga banyak pihak yang kemudian mengidentikkan hal tersebut dengan pemberian kuasa mutlak sebagaimana yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982. Padahal yang menjadi dasar pertimbangan dikeluarkannya Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 tersebut sebagai disebabkan kuasa mutlak itu sering dipergunakan cara untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, yang

tidak lain adalah suatu cara terselubung karena banyaknya para pihak yang memanfaatkan dan menggunakan kuasa mutlak sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal secara hukum ia tidak berhak untuk memilikinya, seperti banyaknya warga negara asing yang secara hukum terlarang untuk mempunyai hak milik atas tanah, ternyata secara leluasa dapat memiliki hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak.

Kuasa mutlak juga sering dimanfaatkan oleh pihak-pihak untuk mencari keuntungan seperti halnya ketika pemerintah akan melakukan sebuah proyek pembangunan di suatu wilayah tertentu yang memakan biaya sampai milyaran rupiah, pihak-pihak yang mengetahui hal tersebut segera melakukan pembebasan tanah yang biasanya dilakukan dengan kuasa mutlak. Selain itu akibat yang ditimbulkan dengan penggunaan kuasa mutlak tersebut adalah terjadinya penumpukan pemilikan tanah pada seseorang yang jelas bertentangan dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang pada akhirnya juga menghambat tujuan *landreform* yaitu meratakan kepemilikan tanah bisa tidak tercapai. Disamping menyebabkan banyaknya terdapat tanah yang terbengkalai di pedesaan sebagai akibat pemilikinya ternyata adalah orang yang tinggal di kota yang melakukan pembelian hak dengan kuasa mutlak, walaupun dalam pencatatan desa pemilikinya masih penduduk desa setempat.¹⁰⁹

Berdasar uraian tersebut di atas yang dimaksud dengan kuasa mutlak sebagaimana yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14

¹⁰⁹ Munir Fuady, *Hukum Sekitar Perjanjian Kredit*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, h.25

Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak, jelas sangat berbeda dengan maksud pembinaan kuasa blanko yang dipakai dalam perikatan jual beli. Hal ini disebabkan karena perikatan jual beli diri sendiri berfungsi sebagai perjanjian sampai terpenuhinya syarat-syarat untuk melakukan pokoknya, yakni penandatanganan akta jual belinya dihadapan pejabat pembuat akta tanah, untuk kemudahan dilanjutkan pendaftaran atas tanahnya secara kedastan di kantor pertanahan.¹¹⁰

Selain itu, pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali yang dipakai dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur dalam diktum Dua butir b Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yaitu kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, sedangkan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bukanlah termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang oleh Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, sehingga status hukumnya sah-sah saja untuk dilakukan.

Untuk menjamin kepastian hukum mengenai penguasaan atau peralihan hak atas tanah maka perlu dilaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

¹¹⁰ Riady, *Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berhubungan Dengan Pinjam Meminjam yang Dilakukan Dihadapan Notaris (Studi Kasus Putusan No. 26/PDT 2016/PT-MDN)*, Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, 2019, h.69

Dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian awal, maka peralihan hak atas tanah bisa dilanjutkan dengan pembuatan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Karena akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, maka para pihak yang bersangkutan wajib menghadap langsung untuk melaksanakan penandatanganan akta jual beli. Terhadap jual beli yang telah dibuatkan perjanjian awalnya berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang disertai dengan kuasa untuk menjual, cukuplah yang hadir hanya pihak pembeli yang kemudian bertindak selaku penjual berdasarkan kuasa menjual.¹¹¹

Akta pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada.

Pengikatan jual beli tanah menurut peneliti dapat digolongkan kedalam perikatan bersyarat. Karena pada pengikatan jual beli ini tidak lantas menyebabkan beralihnya hak milik dari tangan penjual ke tangan pembeli sebelum dilakukan penyerahan (*levering*). Hal ini dapat dilihat berdasarkan ketentuan Pasal 1253 KUHPerdara yang menyebutkan : “perikatan adalah bersyarat jika digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggguhkan perikatan hingga

¹¹¹Muhammad Ruslan, *Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Di hadapan Notaris*, Media Ilmu, Jakarta, 2010, h. 7

terjadinya peristiwa semacam itu menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut.¹¹²

Hal ini memiliki perbedaan dengan jual beli sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdara yang diatur dalam Buku III Bab ke-5 (Pasal 1457-1540). Jual beli yang dalam bahasa Belanda disebut “*koop en verkoop*” ialah suatu persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*) dengan mana pihak yang satu penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda (*zaak*), sedangkan pihak lainnya pembeli untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457). Ketentuan umum (sifat) dan harta serta kewajiban para pihak: penjual dan pihak pembeli, segera setelah mereka sepakat tentang benda dan harga yang bersangkutan walaupun baik benda maupun harganya belum diserahkan dan dibayar.

Pada umumnya, suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.¹¹³ Di samping itu, perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah suatu perikatan yang lahir dari suatu perjanjian dimana perjanjian tersebut menggunakan syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi oleh satu atau kedua belah pihak. Janji-janji atau syarat-syarat tangguh inilah yang menjadikan latar belakang pembuatan akta pengikatan jual beli tanah oleh notaris. Perjanjian

¹¹² R. Ramadipita, *Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2017, h. 84

¹¹³ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdana di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, h. 270

pengikatan jual beli tanah biasanya dibuat karena beberapa macam alasan, antara lain :¹¹⁴

1. Surat-surat yang berhubungan dengan tanah yang akan dijual belikan tersebut belum selesai diurus.
2. Harga tanah tersebut belum dibayar lunas.
3. Adanya upaya dari para pihak untuk menunda pembayaran pajak penghasilan (PPH) maupun Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masing-masing sejumlah 5% kepada pemerintah sebelum transaksi jual beli atas tanah tersebut terlaksana secara nyata.

Mungkin pula ada keadaan dimana jual beli sudah dibayar lunas, akan tetapi dikarenakan pajak-pajak dalam jual beli tersebut nilainya terlalu besar, atau obyek yang akan diperjual belikan masih dalam cicilan penjual (selaku debitur) dari suatu bank (selaku kreditur) akan tetapi sebelum melakukan transaksi perlu dimintakan izin terlebih dahulu dari para kreditur tersebut, atau obyek yang diperjualbelikan ternyata masih menjadi agunan atau jaminan utang dari pihak penjual dan baru akan melunasi utang tersebut apabila sudah menerima pelunasan dari pihak pembeli akan tetapi hal ini pun diperlukan izin terlebih dahulu dari pihak bank (kreditur atau penerima jaminan). Guna mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menantikan dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli dihadapan Notaris yang berwenang untuk membuatnya.¹¹⁵

¹¹⁴ A.Kohar, *Op.Cit*, h. 13

¹¹⁵ Feni Wulandari, *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Diagunkan Di Bank*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2017, h.49

Pada proses transaksi jual beli tanah, seringkali mendengar istilah PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non otentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT.

Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.

Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik.¹¹⁶

¹¹⁶ *Ibid*, h.52

Pada dasarnya, Perjanjian pengikatan jual beli berbeda dengan perjanjian jual beli. PPJB merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli. Sama halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual, akan tetapi telah melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya. Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok.¹¹⁷

Notaris hanya berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah. Notaris tidak berwenang membuat akta jual beli. Pengikatan jual beli bukan merupakan hukum pemindahan hak atas tanah. Kalau diperlukan akta otentik, yang berwenang membuatnya adalah notaris. Tiap-tiap akta yang dibuat oleh notaris harus disaksikan oleh dua orang saksi. Hadirnya dua orang saksi merupakan syarat mutlak yang tidak dapat dihindari agar supaya akta itu mempunyai sifat otentik, karena itu dapat dikatakan bahwa saksi-saksi itu merupakan alat yang tidak dapat dipisahkan dari akta notaris.¹¹⁸ Dengan bantuan

¹¹⁷ Novalia Arnita Simamora,dkk, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan PN Simalungun No 37/PDT/PLW/2012/SIM)*, USU Law Jurnal, Vol 3 No.3, November 2018, h. 88.

¹¹⁸ R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 139

notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli tanah akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.

Dengan demikian akta perikatan jual beli secara tunai/lunas dapat dikategorikan sebagai perjanjian *obligatoir* untuk dilanjutkan dengan akta ual beli yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, setelah seluruh persyaratan administrasi terpenuhi sesuai ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk keperluan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.¹¹⁹

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut membuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli dihadapan Notaris telah dipenuhi. Setelah syarat untuk jual beli telah dipenuhi, para pihak dapat datang kembali untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akan tetapi, ada kemungkinan bahwa calon penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk pelaksanaan penandatanganan akta jual belinya.¹²⁰

Notaris seyogianya telah mengantisipasi keadaan tersebut seperti di atas dengan memberikan kuasa yang dimaksud agar calon pembeli tidak dirugikan hak-haknya mengingat telah dipenuhi semua persyaratan untuk jual belinya di hadapan Notaris yang berwenang. Kuasa demikian diberikan dengan ketentuan

¹¹⁹ Agustining, *Op.Cit*, h. 307.

¹²⁰ Tiara Metama Putri, *Analisis Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Mutlak dalam Akta PPAT (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor Perkara 104 K/TUN/2013)*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara 2017, h. 48

bahwa kuasa mana tidak dapat dicabut kembali, kuasa mana baru berlaku apabila syarat tangguh atas jual belinya telah dipenuhi.

Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. Akta Jual Beli dibuat di hadapan PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.¹²¹ Akta perjanjian jual beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan akta perjanjian jual beli juga merupakan syarat yang harus ada dalam jual beli tanah ataupun bangunan.¹²²

Pembuatan akta jual beli sudah diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 8 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Notaris tinggal mengikuti format-format baku yang sudah disediakan. Pembuatan akta jual beli dilakukan setelah seluruh pajak yang timbul karena jual beli sudah bayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.

Prosedur pembuatan akta perjanjian jual beli adalah sebagai berikut :

1. Untuk pembuatan akta perjanjian jual beli, harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
2. Dihadiri sekurang-kurangnya dua saksi, dari pihak penjual maupun pembeli.
3. Notaris akan membacakan dan menjelaskan isi Akta, bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan Notaris.

Secara hukum peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui Notaris dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan. Sebelum transaksi jual beli dilakukan,

¹²¹ *Ibid*, h.49

¹²² *Ibid*, h.50.

Notaris akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli :

1. **Pemeriksaan Sertipikat dan PBB**

Umumnya langkah pertama yang dilakukan Notaris sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut Notaris akan meminta asli sertipikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran PBB dari penjual. Pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dilakukan Notaris untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan Surat Tanda Terima Setoran PBB dilakukan Notaris untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

2. **Persetujuan Suami/Istri**

Dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami-istri, begitupun dengan hak atas tanah. Oleh karena itu, hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan Surat Persetujuan Khusus, atau suami maupun istri dari pihak penjual turut menandatangani akta jual beli. Dalam hal suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan

dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam akta jual beli sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

3. Komponen Pajak

Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP).

Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, biasanya Notaris yang bersangkutan akan meminta data-data standar, yang meliputi :

1. Data Tanah :

- a. PBB (asli) 5 tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti bayarnya);
- b. Asli sertifikat tanah (untuk pengecekan dan balik nama);
- c. Jika masih dibebani hak tanggungan (hipotik) harus ada surat roya dari bank yang bersangkutan.

2. Data Penjual dan pembeli dengan kriteria sebagai berikut :

a. Perorangan (Penjual)

- 1) Fotokopi Kartu TandaPenduduk suami dan istri;
- 2) Fotokopi kartu keluarga;
- 3) Fotokopi Akta Nikah;
- 4) Asli Sertipikat Tanah;
- 5) Asli surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);

- 6) Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam akta jual beli)
 - 7) Asli Surat Keterangan Kematian jika suami/istri telah meninggal;
 - 8) Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka.
- b. Perorangan (Pembeli) :
- 1) Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - 2) Fotokopi Kartu Keluarga (KK);
 - 3) Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah;
 - 4) Fotokopi NPWP.
- c. Perusahaan :
- 1) Fotokopi KTP direksi dan komisaris yang mewakili;
 - 2) Fotokopi anggaran dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri kehakiman dan HAM RI;
 - 3) Laporan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) PT untuk menjual dan Surat Pernyataan Sebagian kecil asset.

Notaris dapat menolak pembuatan akta perjanjian jual beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa atau dalam tanggungan di bank. Setelah syarat dan kewajiban antara penjual dan pembeli telah dipenuhi, maka proses pembuatan akta ini sudah dapat dilakukan. Syarat yang dapat dilakukan dalam pembuatan akta yaitu sebagai berikut :

1. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan;

2. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi biasanya dari perangkat desa jika melalui Notaris dan kedua pegawai notaris jika melalui notaris.

Ketentuan pada tahapan proses pembuatan akta perjanjian jual beli antara lain :

1. Notaris membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga sudah lunas atau belum untuk transaksinya;
2. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi, dan Notaris;
3. Memberikan Salinan akta kepada penjual dan pembeli.

C. Surat Kuasa Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris

Kuasa memang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat yang serba kompleks ini, untuk memudahkan seseorang yang secara langsung tidak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, dikarenakan terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial ekonomi dan lainnya, dapat dilakukan dengan menggunakan kuasa yang diatur dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara Indonesia.¹²³

Sesungguhnya penggunaan surat kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris (Kuasa Menjual Notariil) dalam jual beli tanah diperoleh. Asalkan tidak menyalahi peraturan-peraturan yang berlaku. Surat kuasa menjual notariil tetap sah meskipun penerima kuasa tidak membubuhkan tanda-tangannya. Dulu

¹²³ Dwi Hartiningsih, "Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil", *Jurnal Lex Renaissance*, No. 3 Vol. 5 Juli 2020, h.694

terdapat bentuk jadi dari surat kuasa dimana penerima kuasa tidak membubuhkan tanda tangannya dan surat kuasa tersebut tetap berlaku sah.¹²⁴

Secara umum, dalam prinsipnya surat kuasa tunduk pada hukum yang diatur dalam Bab XVI, Buku III KUH Perdata, sedangkan aturan khususnya jelas diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan dalam HIR dan RBG. Apabila suatu perjanjian mempunyai alasan sendiri (tidak tergantung pada perjanjian lain), maka perjanjian seperti ini merupakan perjanjian pokok, dan sebaliknya apabila suatu perjanjian yang alasan dibuatnya bergantung pada adanya perjanjian lain, maka perjanjian ini merupakan perjanjian bantuan atau disebut *Pactum de contrahend*.¹²⁵

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

Rumusan dalam Pasal 1234 KUHPerdata, menyebutkan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”, maka dapat dikemukakan bahwa isi pasal tersebut sangat menekankan pada kewajiban pemenuhan perikatan, yang dikelompokkan menjadi

¹²⁴ Wawancara dengan Syafrida Yanti., Notaris dan/atau di Medan Senin, 09 Januari 2023 Pukul 11.00 WIB

¹²⁵ Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017, h.28

3 (tiga) macam, yaitu dalam bentuk kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan atau untuk tidak melakukan sesuatu.¹²⁶

Pentingnya penentuan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkewajiban. Kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, dan atau untuk tidak melakukan sesuatu tersebut disebut dengan prestasi. Prestasi untuk melaksanakan kewajiban tersebut di atas memiliki 2 (dua) unsur penting, yaitu : Pertama, berhubungan dengan persoalan tanggung jawab hukum atas pelaksanaan prestasi tersebut oleh pihak yang berkewajiban. Kedua, berkaitan dengan tanggungjawab pemenuhan kewajiban dari harta kekayaan pihak yang berkewajiban tersebut, tanpa memperhatikan siapa yang berkewajiban untuk memenuhi kewajiban tersebut. Sebaliknya kalau debitur tidak memenuhi prestasi, maka dikenal sebagai wanprestasi.¹²⁷

Mengenai tanggung jawab pemberi kuasa terdapat beberapa sifat pokok yang dianggap penting, antara lain sebagai berikut:

1. Penerima Kuasa langsung berkapasitas sebagai Wakil Pemberi Kuasa
Pemberian kuasa tidak hanya bersifat mengatur hubungan internal antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Akan tetapi, hubungan hukum itu langsung menerbitkan dan memberi kedudukan serta kapasitas kepada kuasa menjadi wakil penuh (*full power*) pemberi kuasa, yaitu:
 - a. Memberi hak dan kewenangan (*authority*) kepada kuasa, bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa terhadap pihak ketiga;
 - b. Tindakan kuasa tersebut langsung mengikat kepada diri pemberi kuasa, sepanjang tindakan yang dilakukan kuasa tidak melampaui batas kewenangan yang dilimpahkan pemberi kuasa kepadanya;

¹²⁶ *Ibid*, h.29.

¹²⁷ Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia, 2015,h.98.

- c. Dalam ikatan hubungan hukum yang dilakukan kuasa dengan pihak ketiga, pemberi kuasa berkedudukan sebagai pihak materiil atau principal atau pihak utama, dan penerima kuasa berkedudukan dan berkapasitas sebagai pihak formil. Akibat hukum dari hubungan yang demikian segala tindakan yang dilakukan kuasa kepada pihak ketiga dalam kedudukannya sebagai pihak formil, mengikat kepada pemberi kuasa sebagai prinsipal (pihak materiil).¹²⁸
2. Pemberi kuasa bersifat konsensual. Sifat perjanjian atau persetujuan kuasa adalah konsensual (*consensuale overeenkomst*) yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan (*agreement*) dalam arti
 - a. Hubungan hukum itu dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa, berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara mereka (kedua belah pihak);
 - b. Oleh karena itu, pemberian kuasa harus dilakukan berdasarkan pernyataan kehendak yang tegas dari kedua belah pihak. Itu sebabnya Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata menyatakan pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Namun demikian tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan Pasal 1793 ayat (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam dan hal itu dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh pemberi kuasa. Akan tetapi, cara diam-diam ini, tidak dapat diterapkan dalam pemberian kuasa khusus.¹²⁹
 3. Berkarakter Garansi Kontrak Ukuran untuk menentukan kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada prinsipal (pemberi kuasa), hanya terbatas:
 - a. Sepanjang kewenangan (*volmacht*) atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa;
 - b. Apabila kuasa bertindak melampaui batas mandat, tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan, yang sesuai dengan mandat yang diberikan. Sedang pelampauan itu menjadi tanggung jawab kuasa, sesuai dengan asas “garansi kontrak” yang digariskan Pasal 1806 KUHPerdata.¹³⁰

¹²⁸ *Ibid*, h.99.

¹²⁹ Kartono, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnyana Paramita, Jakarta, 2012, h.67.

¹³⁰ Khairandy Ridwan, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontak*, UII Press, Yogyakarta, 2004, h.49.

Analisis terhadap kewajiban pemberi kuasa dan penerima kuasa dalam akta kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris, yang tercantum dalam premis akta tertulis dengan rumusan kalimat sebagai berikut :

1. Kewajiban Pemberi Kuasa Menyerahkan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan benda sebagaimana disebutkan dalam butir 1 (satu) tersebut diatas kepada pembeli apabila seluruh kewajiban-kewajiban pembeli dalam jual beli tersebut diatas telah selesai dilaksanakan.
2. Kewajiban Penerima Kuasa :
 - d. Untuk keperluan penjualan tersebut, melakukan pemasangan iklan/pengumuman, melakukan negoisasi harga dengan calon pembeli, menghadap kepada pejabat yang berwenang, memberikan keterangan-keterangan, menetapkan harga penjualan, memberi dan membuat kuitansi/tanda penerimaan pembayaran, menandatangani/mengajukan segala surat-surat yang diperlukan serta melakukan segala tindakan yang diperlukan untuk terlaksananya penjualan tersebut.
 - e. Menerima dan menyetorkan hasil dan penjualan benda milik pemberi kuasa sebagaimana tersebut diatas untuk pembayaran/pelunasan pinjaman sebagaimana yang tercantum dalam surat pengakuan hutang. Apabila ada sisanya, mengembalikan sisa uang hasil penjualan kepada pemberi kuasa setelah dikurangi dengan pembayaran/pelunasan pinjaman tersebut serta segala biaya yang timbul dalam rangka penjualan.¹³¹

Selain terdapat kewajiban di dalam akta kuasa menjual juga terdapat hak di dalamnya. Hak terhadap seseorang tidak dapat dihilangkan karena hak tersebut melekat dari sejak lahir sehingga untuk melaksanakan kewajibannya maka hak tersebut harus dilindungi. Kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya:

1. Pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau pemilik tanah tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
2. Pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan

¹³¹ Deni Mattulesya, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, h.39.

3. Tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.¹³²

Proses jual beli hak atas tanah berdasarkan surat kuasa menjual notariil tidak ada bedanya dengan jual beli biasa. Hanya saja ditambahkan di dalamnya berkas surat kuasa menjual notariil tersebut dalam administrasinya. Karena sama-sama menggunakan “bertindak dan atas nama”. Apabila dalam administrasinya terdapat kecacatan, maka dapat dibatalkan.¹³³ Prakteknya apabila ada Notaris dan PPAT yang masih membuat surat kuasa mutlak, maka proses peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak sudah pasti mendapat penolakan oleh Kantor Pertanahan, karena surat kuasa mutlak merupakan kuasa yang sifatnya tidak bisa dibatalkan/bertentangnya dengan peraturan.¹³⁴

Hal-hal yang harus diperhatikan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta dengan menggunakan kuasa untuk menjual, yaitu :¹³⁵

1. Bentuk kuasa untuk menjual

Pasal 1796 KUHPdata menentukan " Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda ... hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas."

Berdasarkan ketentuan pasal 1796 KUHPdata tersebut, Kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-

¹³² Wawancara dengan Syafrida Yanti., Notaris dan/atau di Medan Senin, 09 Januari 2023 Pukul 11.00 WIB

¹³³ Wawancara dengan Syafrida Yanti., Notaris dan/atau di Medan Senin, 09 Januari 2023 Pukul 11.00 WIB

¹³⁴ Wawancara dengan Syafrida Yanti., Notaris dan/atau di Medan Senin, 09 Januari 2023 Pukul 11.00 WIB

¹³⁵ Wawancara dengan Syafrida Yanti., Notaris dan/atau di Medan Senin, 09 Januari 2023 Pukul 11.00 WIB

kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Disamping itu kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Memang tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara tegas, tapi dalam praktek kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat dibawah tangan sulit untuk diterima (bahkan tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya).

2. Masih berlakunya Kuasa yang bersangkutan pada saat pembuatan akta

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUHPerduta. Pasal 1813 KUHPerduta menentukan ""Pemberian kuasa bewrakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampunya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; ..."

Pasal 1814 KUHPerduta menentukan "Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya."

Pasal 1816 KUHPerduta menentukan" Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut."

Berdasarkan ketentuan tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan

meninggalnya si pemberi kuasa. Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan mengenyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerduta tersebut.

Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebabapapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerduta disebut dengan "kuasa mutlak". Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak.¹³⁶

Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 KUHPerduta. Jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila :

- a. Pemberi kuasa meninggal dunia;
 - b. Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
 - c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.¹³⁷
3. Larangan menggunakan Kuasa Mutlak dalam pembuatan akta jual beli

Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 tahun 1997 menentukan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas

¹³⁶ K. Patradi, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Gamma Press, Yogyakarta, 2012, h.81.

¹³⁷ *Ibidi*, h.82

dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebelumnya diatur di dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982. Instruksi Mendagri tersebut menyatakan "Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya."

Penjelasan Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa "...surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Jadi pada hakekatnya kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa. Juga termasuk dalam pengertian kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah.

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 maupun Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982 dan yang tidak termasuk dalam larangan

tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri¹³⁸

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

Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi.¹³⁹ Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa

¹³⁸ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, h.6.

¹³⁹ A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 2013, h.110.

pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut.

Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.
2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan

AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.¹⁴⁰

Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;
3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris;
5. Mengenai pembuatan waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para menghadap yang tercantum dalam akta.¹⁴¹

Akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan terhadap akta otentik akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan hubungan kontraktual di dalam masyarakat. Akta otentik diperlukan seiring dengan tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum di dalam kehidupan masyarakat.¹⁴²

Dalam PPJB lunas, saat membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan adanya kuasa menjual yang sudah memberikan kuasa untuk menandatangani sendiri AJB

¹⁴⁰ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2009, h.19.

¹⁴¹ *Ibid*, h.21.

¹⁴² Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, h. 45-47

yang dibuat sebagai penjual dan sebagai pembeli secara langsung. Kuasa menjual di dalam PPJB merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Kuasa menjual adalah sah apabila kuasa tersebut diperjanjikan dengan tegas serta kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut penting mengingat pada kematian dari pemberi kuasa atau penerima kuasa, maka kekuasaan tersebut tidak akan berakhir.

Praktiknya seringkali terjadi pembeli tidak segera membuat AJB meskipun semua persyaratan terpenuhi. Akan tetapi mengalihkan lagi kepada pihak lain dengan membuat PPJB dan kuasa menjual yang kedua atau biasa disebut dengan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Karena tidak ada ketentuan yang melarang tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat. Sedangkan apabila mengacu pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah terpenuhinya syarat-syarat dimaksud dalam PPJB dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat AJB dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan. Sehingga secara yuridis hak atas tanahnya sudah beralih kepada pembeli. Tetapi, apabila pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual lagi kepada pihak lain maka pihak lain atau pembeli terakhir belum tentu dapat memproses peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas, maka jelaslah bahwa PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUHPerdara merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,

sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

BAB III

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK AKIBAT PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS

A. Kedudukan Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hukum Perdata

Pada perikatan jual beli kedudukan pembeli dan penjual terletak pada hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing subjek perikatan tersebut. Menurut Ridwan Khairandy, pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.¹⁴³ Sedangkan menurut R. Subekti mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.¹⁴⁴

Menurut KHUPerdata, bagaimanapun juga unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebut sebagai unsur utama yang membedakan antara *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik atau *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KUHPerdata menyatakan “*bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya”. Sementara dalam Pasal 532 KHUPerdata menyatakan “*bezit* dalam itikad buruk terjadi apabila pemegangnya mengetahui bahwa barang yang dipegangnya

¹⁴³ Ridwan Kairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta, 2004, h.194.

¹⁴⁴ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, *Op.Cit*, h. 15.

bukanlah hak miliknya, bila bermegang bezit digugat dimuka hakim dan dalam hal ini dikalahkan maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”.

Dalam perspektif hukum perdata, kejujuran atau itikad baik dianggap ada pada setiap bezitter, sebaliknya adanya ketidakjujuran atau itikad buruk pada bezitter harus dapat dibuktikan. Artinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka bezitter yang tidak jujur harus tetap dianggap bezitter yang jujur walaupun diragukan. Dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, berbunyi: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.”

Dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, berbunyi: “Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum.”¹⁴⁵

Pengertian pembeli beritikad dalam konteks hukum yaitu, itikad baik memiliki unsur psikologis dan etika. Itikad baik dengan unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum (*good faith belief*), sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral (*good faith-probity* atau *good faith honesty*).¹⁴⁶

Itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli memiliki nilai pandang dalam sebuah pertimbangan apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

¹⁴⁵ Widodo Dwi Putro, dkk, *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*, LelP, Jakarta, 2016, h.75.

¹⁴⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2015, h. 15.

Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui defenisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yaitu :

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian.¹⁴⁷

Dengan demikian itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.¹⁴⁸

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan peraturan yang dapat memberikan kepastian hukum. Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

¹⁴⁷ *Ibid*, h. 370.

¹⁴⁸ Ridwan Kairairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta, 2013, h. 149.

Selain dalam Pasal 1338 KUHPerdata, perlindungan pembeli bertitikad baik juga diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) sebagai hasil rapat pleno untuk membahas permasalahan hukum oleh Mahkamah Agung terkait dengan pembelian tanah yang dibeli oleh pihak yang memiliki itikad baik.

Melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012, didalam butir ke-IX dirumuskan bahwa :¹⁴⁹

- a. Perlindungan harus diberikan kepada pembeli bertitikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah).
- b. Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.

Kemudian pada tahun 2016 Mahkamah Agung melakukan rapat pleno dan menerbitkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, yang memberikan rumusan mengenai kriteria pembeli yang bertitikad baik dalam pembelian tanah. Dengan adanya SEMA No. 4 Tahun 2016 yang merumuskan kriteria pembeli yang bertitikad baik, memberikan kepastian hukum bagi pembeli tanah. Konsep kepastian hukum mencakup sejumlah aspek yang saling mengkait. Salah satu aspek dari kepastian hukum ialah perlindungan yang diberikan pada individu terhadap kesewenang-wenangan individu lainnya, hakim dan administrasi (pemerintah).¹⁵⁰

Kriteria Pembeli yang bertitikad baik yang perlu dilindungi oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas bagi Pengadilan :

¹⁴⁹ Larasati Fadhila Restyana dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim dan Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bertitikad Baik*, Jurnal Konstitusi, Vol 15 Nomor 4, 04 Desember 2018, h.883.

¹⁵⁰ *Ibid*,h. 884.

1. Melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/ prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan Peraturan Perundang- undangan, yaitu :
 - a) Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
 - b) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) atau;
 - c) Pembelian terhadap tanah milik adat/ yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu :
 1. Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/ diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat);
 2. Didehului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - d) Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
3. Melakukan kehati-hatian dan meneliti hal yang berkaitan dengan obyek tanah yang diperjanjian antara lain :
 - a) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya,
 - b) Tanah/ obyek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita,
 - c) Tanah obyek yang diperjual belikan tidak dalam status jaminan/ hak tanggungan, atau;
 - d) Terhadap tanah yang bersertipikat, telah memperoleh keretangan dari BPN dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat.¹⁵¹

Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan perlihatkan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.

Menurut peraturan perundang-undangan, kewajiban pembeli dalam suatu perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1513 dan Pasal 1514 KUHPerdara. Namun

¹⁵¹ *Ibid*, h.884-885.

kewajiban pembeli disini terkait dengan konteks perjanjiannya, serta tidak ada peraturan yang mewajibkan pembeli untuk meneliti fakta material sebelum saat jual beli tanah dilakukan. Peraturan yang ada lebih menekankan kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan secara jujur tentang barang yang menjadi objek jual beli (Pasal 1473 KUHPerdara). Pasal ini membebaskan kewajiban kepada pihak penjual untuk memberikan keterangan kepada pembeli tentang barang yang akan dibeli.¹⁵²

Pendapat-pendapat tentang Pembeli Beritikad Baik pada umumnya tidak mengandung perbedaan signifikan, semua menekankan pada kejujuran, ketidaktahuan pembeli terhadap cacat cela barang tersebut dan menganggap bahwa dia berhadapan dengan orang yang sebenarnya adalah Pemilik. Namun, Agus Yudha Harnoko dalam pendapatnya menyinggung itikad baik obyektif, yaitu kejujuran dan penghormatan terhadap perkataan janji atau ikrar yang tertuang dalam perjanjian. Selain itu, ada juga itikad baik yang bersifat subyektif dan sering dikaitkan dengan hukum benda, seperti Pembeli Beritikad Baik adalah orang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya.¹⁵³

Jual beli tanah yang tercantum dalam Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana Penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Pembeli dan Pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disetujui.

¹⁵² Widodo Dwi Putro, dkk, *Op.Cit*,h.19-20.

¹⁵³ *Ibid*, h. 43.

Selanjutnya, Pasal 1458 mengatakan bahwa “jual beli telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang mencapai kata sepakat tentang benda dan harganya, walaupun benda itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kemudian, dikatakan oleh Pasal 1459 KUH Perdata bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Sehingga dapat diartikan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.¹⁵⁴

Disamping memenuhi persyaratan materil dan formil, terdapat kewajiban dari Penjual meskipun ini tidak dituangkan di dalam perjanjian, yaitu menanggung nikmat tenteram atas obyek tersebut dan menanggung cacat yang tersembunyi. Subekti menjelaskan, kewajiban ini perlu ada untuk menanggung kenikmatan tenteram (Pembeli), sebagai konsekuensi jaminan yang penjual berikan kepada Pembeli bahwa barang yang dijual dan diserahkan itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak (lain). Kewajiban ini menemukan relasinya dalam kewajiban untuk memberikan ganti kerugian, jika sampai terjadi Pembeli karena suatu gugatan dari pihak ketiga, dengan putusan hakim dihukum untuk menyerahkan barang yang telah dibelinya kepada pihak ketiga tersebut.¹⁵⁵

Kejadian ini disebut dengan *voeging (eviction)*, yaitu sewaktu Pembeli digugat di muka Pengadilan oleh pihak ketiga, dapatlah dia meminta kepada

¹⁵⁴ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.h.127.

¹⁵⁵ *Ibid*,h.45.

Hakim agar supaya Penjual diikutsertakan dalam proses yang akan atau sedang berjalan. Bagaimana jika terdapat perjanjian di antara penjual dan pembeli, di mana penjual membuat perjanjian tidak menanggung sesuatu apapun jika terjadi apapun ke depannya. Dalam hal ini Subekti menjelaskan, dengan merujuk Pasal 1495 dan Pasal 1496 KUH Perdata, yaitu terdapat pembatasan antara lain:

- a. Meskipun telah diperjanjikan bahwa 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.
- b. Penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap Pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada seorang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila Pembeli ini 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.¹⁵⁶

Jika tidak ada perjanjian apapun, dalam hal suatu penghukuman untuk menyerahkan barang yang dibelinya kepada seorang lain, Pembeli juga berhak menuntut kembali dari Penjual yaitu, pengembalian uang harga pembelian, pembelian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil itu kepada Pemilik Asal yang melakukan tuntutan penyerahan, biaya yang dikeluarkan berhubung gugatan Pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh Penggugat Asal, Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahannya, sekedar itu telah dibayar oleh Pembeli.¹⁵⁷

Setiap pihak yang membuat dan melaksanakan perjanjian harus melandasinya dengan itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata menyatakan bahwa “semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Artinya, dalam

¹⁵⁶ Larasati Fadhila Restyana dan Mochammad Bakri, *Op.Cit*,h.884.

¹⁵⁷ *Ibid*, h.51-53.

pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus mengindahkan substansi perjanjian/kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. “Jika kemudian ditemukan adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, baik dalam pembuatan maupun dalam pelaksanaan perjanjian maka pihak yang beritikad baik akan mendapat perlindungan hukum.”¹⁵⁸

B. Pelaksanaan Itikad Baik Dalam Jual Beli Tanah

Itikad baik pada waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, maka itikad baik dalam tahap pelaksanaan yaitu, perjanjian adalah kepatutan yaitu suatu penilaian terhadap tindak tanduk suatu pihak dalam hal melaksanakan apa yang diperjanjikan. Sehingga dapat memberi kepastian hukum mengenai isi perjanjian yang tidak selalu dinyatakan dengan jelas. Dengan demikian, itikad baik (niat yang tulus disertai dengan kejujuran) dan kepatuhan merupakan hal yang amat penting dalam melaksanakan perjanjian dan hal ini sangatlah perlu diterapkan terutama dalam perjanjian jual beli tanah.¹⁵⁹

Maksud itikad baik disini adalah bertindak sebagai pribadi yang baik. Itikad baik dalam pengertian yang sangat subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran seseorang, yaitu yang terletak pada seseorang waktu diadakan perbuatan hukum sedangkan itikad baik dalam pengertian obyektif yaitu bahwa pelaksanaan suatu perjanjian itu harus didasarkan pada norma kepatutan atau sesuatu yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

¹⁵⁸ Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2019, h.8.

¹⁵⁹ Syahmin, *Hukum Kontrak Internasional*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, h. 140.

Menurut pasal 1362 KUHPerdara dan pasal 1383 KUHPerdara dibedakan antara ada atau tidaknya itikad baik dipihak yang menerima pembayaran. Pasal 1360 KUH Perdata, menyatakan bahwa siapa yang dengan itikad baik, telah menerima sesuatu yang tidak harus dibayarkan kepadanya, diwajibkan mengembalikan dengan bunga dan hasil-hasilnya, terhitung dari hasil pembayaran dan demikian itu tidak mengurangi penggantian biaya, rugi dan bunga, jika harganya telah menderita penurunan. Jika barangnya telah musnah, meskipun ini terjadi diluar salahnya, maka wajib membayar harganya dengan disertai penggantian bunga, rugi dan harga, terkecuali jika dapat membuktikan bahwa barang itu musnah juga, seandainya berada pada orang kepada siapa seharusnya diberikan.¹⁶⁰

Keberadaan asas itikad baik dalam hubungannya dengan jual beli, pada ranah normatif, terutama dinyatakan dalam kaitannya dengan upaya untuk memberikan perlindungan hukum bagi pembeli sebab berdasarkan ratio legis asas itikad baik merupakan jantung dari norma hukum itu sendiri walaupun tidak ada pengaturan mengenai karakteristik tentang itikad baik itu sendiri sehingga dapat dikembalikan ke asas tersebut.

Mengenai itikad baik dalam suatu perjanjian jual beli, pada dasarnya dilihat dari telah terpenuhinya atautah tidak terpenuhinya syarat sah dari jual beli tersebut. Atas dasar tersebut, apabila terdapat sengketa terkait dengan pembeli yang beritikad baik hakim dapat menentukan apakah seorang pembeli tersebut dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik atau tidak.

¹⁶⁰ Sinilele Ashar, *Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Jurnal, Vol.4,h.78.

Itikad baik dalam sebuah perjanjian harus ada sejak perjanjian baru akan disepakati, artinya itikad baik ada pada saat negosiasi prakesepakatan perjanjian, dinyatakan oleh Ridwan Khairandy bahwa Itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak. Jenis standar subjektif itikad baik yaitu membebaskan konotasi moralistik dari motif terlarang atau ketidakjujuran. Itu membedakan pihak-pihak yang sengaja melakukan diskresi bagi alasan yang diperbolehkan kontrak, dan pihak-pihak yang bertindak bagi alasan yang tidak diperbolehkan kontrak. Itikad baik dapat terjadi jika suatu pihak yang melakukan diskresi memiliki suatu *exclude reason*, seperti suatu pergerakan harga yang menguntungkan, dan dimotivasi oleh alasan untuk tidak memberi keuntungan kontrak. Ini terjadi standar subjektif yang difokuskan pada maksud atau kehendak (*intention*), dengan tidak mensyaratkan motif yang salah terlarang atau ketidakjujuran.¹⁶¹

Tolak ukur adanya asas itikad baik pada tahap perjanjian adalah adanya kesepakatan di antara para pihak. Indikator adanya kesepakatan di antara para pihak diantaranya terdapat 2 (dua) pihak. Suatu kesepakatan selalu diawali dengan adanya penawaran oleh suatu pihak dan dilanjutkan dengan adanya tanggapan berupa penerimaan oleh pihak lain. Jika penawaran tersebut tidak ditanggapi atau direspon oleh pihak lain, maka tidak akan mungkin tercipta kesepakatan. Oleh karena itu diperlukan dua pihak untuk melahirkan suatu kesepakatan.

¹⁶¹ Hamdaliah, *Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah*, Jurnal Vol 1 Issue 2, Lambung Mangkurat Law, h.161.

Itikad baik ini dilihat sebagai kejujuran salah satu pihak dalam proses pembuatan perjanjian. Hal tersebut dapat dilihat dari cara pihak untuk menuangkan keinginannya pada perjanjian tersebut. Dalam hal perjanjian tersebut dibuat oleh atau dihadapan notaris maka dapat dilihat dari cara penghadap dalam memberikan keterangan, tanggapan-tanggapan yang diberikannya kepada notaris dalam proses pembuatan perjanjian, ataupun dari tindakan-tindakan yang dilakukannya dalam pembuatan perjanjian tersebut.

Itikad tersebut dapat dilihat oleh pihak lainnya, notaris ataupun saksi-saksi. Sudut pandang yang kedua adalah dalam konteks pelaksanaan perjanjian (*performance of contract*). Itikad baik dilihat dari tindakan-tindakan yang dilakukan dalam melaksanakan apa yang telah dijanjikan. Hal ini dapat dilihat dari berbagai cara, baik dari cara para pihak melaksanakan kewajibannya dalam perjanjian, cara para pihak untuk menyelesaikan permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan maupun dilihat secara subjektif, yakni dari niat para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

C. Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Dirugikan Akibat Pembatalan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah. Syarat formil terhadap objek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut.

Prosedur jual beli hak atas tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696). Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Menurut ketentuan tersebut, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.¹⁶²

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertipikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun demikian bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertipikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang

¹⁶² *Ibid*, h.159.

sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki sertipikat.

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual. Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil sesuai dengan ketentuan yang tunduk pada hukum perdata, baik yang dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris maupun di bawah tangan, sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1793 KUHPerduta (*Burgerlijk Wetboek*) yang substansinya menyatakan bahwa : “Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”.

Antara pemberi dan penerima kuasa terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Konsep peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli, pihak penjual dapat menguasai kepada pihak lain. Berdasar pada kuasa tersebut, maka penerima kuasa dapat bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa guna menjual hak atas tanahnya. Terhadap jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat dan dengan cara pemberian kuasa untuk menjual, maka timbul suatu

penyelundupan hukum yang sangat strategis dan terselubung. Hal ini dapat membawa risiko dan konsekuensi hukum yang pada puncaknya dapat menimbulkan beban tanggung jawab, baik bagi penjual atau pemberi kuasa maupun bagi penerima kuasa atau pihak ketiga yang berkepentingan.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁶³

Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen, berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian dapat tertuang baik didalam isi perjanjian maupun diluar perjanjian. Pada praktiknya. Didalam isi perjanjian tidak disebutkan dan dijelaskan adanya perlindungan hukum bagi para pihak terutama didalam perjanjian jual beli. Perlindungan hukum yang terdapat diluar perjanjian tercantum didalam Pasal 1338 KUHPerdara, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan

¹⁶³ R.Setyawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Jakarta, 2018, h. 21

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Perlindungan yang diberikan didalam beberapa peraturan tersebut ialah:

1. Perlindungan atas semua perjanjian yang dibuat secara sah yang dapat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
2. Kepastian hukum dijamin oleh pemerintah sehingga diadakannya pendaftaran tanah diseluruh Republik Indonesia.
3. Perlindungan hak para pihak yang membuat dan mencatatkan peralihan hak atas tanahnya dihadapan PPAT dan dicatatkan pula di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

BAB IV

DASAR PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 869 K/PDT/2021 TERKAIT PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

A. Kasus Posisi sengketa Pembatalan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/PDT/2021

1. Kronologis Kasus

Para pihak dalam kasus ini adalah Muhammad Husein Annahdi alias Muhamad, Fawaz Husen alias Fawaz, Surayah Annahdi alias Suraya, Nadiah, Yahya Husein Saleh, Hikmah Husen Saleh Nahdi alias Hikmah, Firdaus sebagai para penggugat melawan Hikmah, Hawa binti M Nur sebagai para tergugat.

Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum Husen Saleh dari perkawinan satu satunya dengan istrinya, Almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah yang berhak atas harta peninggalan dari almarhum Husen Saleh dan Almarhumah Latifah Umar Annah di alias Latifah dan tidak ada lagi ahli Waris lain selain dari pada Para Penggugat sesuai dengan Surat Pernyataan Ahli Waris Tertanggal 13 Juni 2008 yang diketahui oleh Lurah Paledang dan Camat Bogor Tengah Kota Bogor.

Almarhum Husen Saleh semasa hidupnya memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 1404 M2 (Seribu empat ratus empat meter) berikut 7 (tujuh) bangunan yang sekarang ada berdiri diatasnya beserta turutan turutannya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jl. Paledang No.18 Rt 001 Rw 001 Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

Setelah Almarhum Husen Saleh meninggal dunia selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 373/Paledang tercatat atas nama pemilik/pemegang hak Husen Saleh, di tingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik No.703/Paledang seluas 1404 M2 sekaligus dibaliknamakan ke atas nama Pemegang Hak Para Penggugat Surat Ukur No: 34/Pld/2000 No: 34/Pld/2000 Tanggal 9 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tanggal 17 Mei 2000.

Permasalahan dalam perkara sengketa adalah sebahagian dari tanah seluas 1404 M2 (seribu empat ratus empat meter) yakni seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter) berikut 1 (satu) unit bangunan dari 7 Unit bangunan yang berdiri diatasnya, di jual sesuai dengan Surat Pernyataan dan Kuasa tanpa tanggal pembuatan dan diperkirakan pada tahun 1992 bertepatan 3 tahun setelah meninggalnya Almarhum Husen Saleh yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah dan kedua saudara kandung Para Penggugat yakni Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah selaku penjual.

Jual beli atas tanah sengketa dalam surat pernyataan dan kuasa yang dibuat tanpa tanggal pembuatan yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah, Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah / selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli menjadi batal demi hukum dikarenakan :

- a. Ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa dimana Penggugat II masih di bawah umur sehingga tidak cakap

dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana digariskan dalam Pasal 1330 KUHPerduta ;

- b. Ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dimana Penggugat III, IV, V, VI dan VII tidak ikut serta menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa selaku ahli Waris Almarhum Husen Saleh yang juga berhak atas kepemilikan Tanah Sengketa
- c. Para Tergugat tidak melakukan pelunasan harga Tanah Sengketa yang telah disepakati bersama sebagaimana digariskan dalam Pasal 3 Surat Pernyataan dan Kuasa yakni :
 - 1) Tanah yang dijual seluas 427 M2 berikut bangunan yang ada di atasnya
 - 2) Harga keseluruhannya sebesar Rp 125,000,000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah)
 - 3) Dengan ditanda tangani surat pernyataan dan kuasa ini telah diterima uang pembayaran sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sisanya sebesar Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) akan diterima pada saat seluruh Ahli Waris dari Alm Husen Saleh menandatangani Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bahwa dengan tidak dilunasinya harga Tanah Sengketa sebesar Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), dengan demikian bahwa Para Tergugat tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam perikatan/perjanjian yakni Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut diatas
 - 4) Ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tidak mencantumkan tanggal pembuatannya sehingga tidak

terpenuhinya syarat formil dari Akta di bawah Tangan sehingga mengakibatkan Surat Pernyataan dan Kuasa menjadi tidak sah sesuai dengan doktrin hukum yang menyatakan “bahwa syarat dan keabsahan Akta di Bawah Tangan tertumpu pada dipenuhi atau tidaknya syarat formil dan syarat materil sebagaimana yang digariskan Pasal 1874 KUHPerdara, syarat tersebut bersifat kumulatif dan tidak boleh kurang dari itu dan apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat baik syarat formil dan atau syarat materil mengakibatkan Akta di Bawah Tangan menjadi tidak sah

2. Amar Putusan

Akibat perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat terhadap Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian materiil dan immaterial. Sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat, maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan dan oleh pengadilan diputuskan :

- a. Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgr., tanggal 28 Agustus 2019 dengan amar sebagai berikut:
 - 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 - 2) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pelunasan tanah sengketa sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;
 - 3) Menyatakan batal Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah

Umar Annahdi alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku Penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli;

- 4) Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik terhadap tanah sengketa sebidang tanah seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan sebagian luas tanah alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 703/Paledang seluas 1404 m² (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Pemegang Hak Para Penggugat, Surat Ukur Nomor 34/Pid/2000, tanggal 9 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tanggal 17 Mei 2000;
- 5) Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan sukarela atau bantuan Aparat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku ;
- 6) Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
- 7) Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya

b. Pengadilan Tinggi Bandung

Majelis hakim dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, maka Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 7/PDT/2020/PT.BDG., tanggal 2 Maret 2020 dengan amar sebagai berikut:

- 1) Menerima permohonan banding oleh Para Pembanding semula Para Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi;
- 2) Membatalkan Putusan Pengadilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Bogor tanggal 28 Agustus 2019, Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgr., yang dimintakan banding, dan selanjutnya mengadili sendiri :
- 3) Menyatakan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi tidak dapat diterima

c. Mahkamah Agung

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi memberikan putusan sebagai berikut :

- 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pelunasan tanah sengketa sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;
- 3) Menyatakan batal Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli;
- 4) Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik terhadap tanah sengketa, sebidang tanah seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan yang berdiri di atasnya

- 5) Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan sukarela atau bantuan aparat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku
- 6) Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
- 7) Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

B. Analisis Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 Terkait Pembatalan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Pertimbangan hukum oleh hakim dalam pemeriksaan suatu perkara (perdata) merupakan hal yang sangat penting agar terhadap perkara tersebut hakim dapat memberikan putusan yang tepat sesuai dengan ketentuan norma yang ada. Terhadap rangka untuk menyelesaikan masalah atau konflik yang dihadapkan kepada hakim secara imparial berdasarkan hukum yang berlaku, maka dalam proses pengambilan keputusan, para hakim harus mandiri dan bebas dari pengaruh pihak manapun, termasuk dari pemerintah. Dalam mengambil keputusan, para hakim hanya terikat pada fakta-fakta yang relevan dan kaidah hukum yang menjadi atau dijadikan landasan yuridis keputusannya. Tetapi penentuan fakta-fakta mana yang termasuk fakta-fakta yang relevan dan pilihan kaidah hukum yang mana yang akan dijadikan landasan untuk menyelesaikan kasus yang dihadapinya diputuskan oleh hakim yang bersangkutan itu sendiri.¹⁶⁴

¹⁶⁴ Suhrawardi K.Lubis. *Op.Cit.*, halaman 24.

Pada kasus/perkara pembatalan akta otentik dalam bentuk kuasa menjual dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 harus diteliti dan dianalisis secara komperhensif atau menyeluruh dari aspek-aspek hukum yang ada. Terlebih terkait pertimbangan hukum yang dipakai oleh Majelis Hakim sehingga membatalkan akta otentik yang dibuat oleh Notaris yang secara hukum berwenang untuk membuat akta kuasa menjual yang dimaksud.

Kuasa memang sangat dibutuhkan dalam kehidupan masyarakat yang serba kompleks ini, untuk memudahkan seseorang yang secara langsung tidak dapat melaksanakan hak dan kewajibannya dalam lalu lintas hukum, dikarenakan terbatasnya waktu, jauhnya jarak, keadaan fisik, keadaan sosial ekonomi dan lainnya, dapat dilakukan dengan menggunakan kuasa yang diatur dalam pasal 1792 sampai dengan pasal 1819 KUHPerdara Indonesia.

Prinsip-prinsip hukum dalam “pemberian kuasa” yang bersumber dari KUHPerdara (Pasal 1792 sampai dengan 1819). Suatu pemberian kuasa mempunyai batasan-batasan yang wajib ditaati oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa. Batasan-batasan yang menjadi acuan dalam pembuatan akta-akta kuasa yaitu:

1. Larangan Penerima Kuasa Sebagai Pembeli (*Selbsteintritt*) yang tercantum dalam Pasal 1470 KUHPerdara.
2. Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak atas Objek Hak atas Tanah.
3. Kuasa Dengan Klausula Tidak Dapat dicabut Kembali.
4. Kuasa Dengan Hak Substitusi.
5. Kuasa Kepada Lebih Dari Satu Penerima Kuasa.¹⁶⁵

¹⁶⁵ Gede Dicka Prasminda, ”Kuasa Menjual Notariil Sebagai Instrumen Pemenuhan Kewajiban Debitur Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Piutang”. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Acta Comitatus*, Volume 1, 2017., h.59.

Terhadap kelima jenis pembuatan akta-akta kuasa diatas maka penulis dapat simpulkan bahwa konstruksi pembuatan kuasa dikaji dari 2 (dua) konsep, yaitu konsep *volmacht* dan konsep *lastgeving* sebagai pemberian kuasa. Pembuatan akta-akta kuasa notariil harus berdasarkan bentuk yang diatur dalam UUJN Perubahan sedangkan untuk substansi kuasa diatur dalam ketentuan Pasal 1792 s/d 1819 KUHPerdota. Dalam Kuasa dikenal adanya *asas nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse haberet (asas nemo plus iuris)* yaitu suatu asas yang menyatakan bahwa seseorang tidak dapat mengalihkan hak kepada orang lain lebih dari pada hak yang dimilikinya atau pemberi kuasa tidak dapat memberikan kuasa lebih dari pada hak atau kewenangan yang dimilikinya.¹⁶⁶ Asas ini jugalah yang harus dipegang oleh seorang notaris ketika akan membuat akta kuasa menjual, agar akta yang dibuat memiliki otentik di depan pengadilan.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 bahwa pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah disebabkan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat tanpa tanggal pembuatan, yang ditandatangani Bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah/selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli dikarenakan Para Tergugat telah wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan harga tanah sengketa yang telah disepakati bersama sebagaimana digariskan dalam Pasal 3 Surat Pernyataan dan Kuasa, yakni sisanya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan mewajibkan Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima

¹⁶⁶ *Ibid*,

puluh juta empat ratus ribu rupiah), sebaliknya Para Tergugat harus pula menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Para Penggugat.

Menurut Mahkamah Agung bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahti alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli adalah batal dan tidak dapat dibenarkan secara hukum karena mereka sama sekali tidak mengetahui adanya kesepakatan tersebut dimana katanya telah ada rembuk keluarga dan ahli waris.

Berdasarkan kasus dalam penelitian ini bahwa Pembatalan Surat Pernyataan dan Kuasa disebabkan jual beli atas Tanah Sengketa dibuat tanpa tanggal pembuatan yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah, Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah / selaku Penjual dan Para Tergugat / selaku Pembeli menjadi batal demi hukum dikarenakan ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa dimana Penggugat II masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana digariskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara

Pembatalan Surat Pernyataan dan Kuasa disebabkan karena dibuat tanpa tanggal pembuatan, yang ditandatangani Bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah/selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku

Pembeli menjadi batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya suatu perjanjian bahwa supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Apabila tidak memenuhi syarat subjektif, maka sepanjang tidak dimintakan oleh para pihak untuk dibatalkan maka perjanjian tersebut tetap mengikat kepada mereka yang membuatnya

Berdasarkan fakta hukum di persidangan ternyata dalam perjanjian jual beli tanah dengan Surat Pernyataan dan Kuasa terbukti bahwa secara hukum Surat Pernyataan dan Kuasa tidak dapat dibenarkan karena mereka sama sekali tidak mengetahui adanya kesepakatan tersebut dimana katanya telah ada rembuk keluarga dan ahli waris akan tetapi Majelis Hakim tidak menemukan baik dari bukti Para Penggugat dan Para Tergugat. Menurut ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara tentang sahnya suatu perjanjian apabila tidak memenuhi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat Subjektif yang pembatalannya dapat dimintakan oleh para pihak kepada Hakim melalui gugatan sedangkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi sesuatu hal dan sebab yang halal maka tidak memenuhi syarat Objektif sehingga putusan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

Sepakat yang hanya oleh sebahagian dari ahli waris Husen Saleh kepada Para Tergugat, dimana yang diperjanjikan tersebut didalamnya ada hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dan

Kuasa, dan ketika Surat Pernyataan dan Kuasa dibuat pada tanggal 7 Februari 1995 Saleh masih berumur 20 (dua puluh) tahun karena lahir pada tanggal 09 September 1975, dan Fawas masih berusia 19 (sembilan belas) tahun karena lahir pada tanggal 21 September 1976, dimana keduanya belum cakap bertindak secara keperdataan menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga atas Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh sebahagian ahli waris Husen Saleh yaitu Almarhum Latifah, Amarhum Abdullah, Muhammad (Penggugat I), Fawaz Husein Alias Fawaz dan Saleh kepada Ny. Hikmah Abdullah (Tergugat I) dan Ny. Hawa Binti M. Nur (Tergugat II) adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut batal karena cacat hukum dalam pembuatannya.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021, bahwa pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Notaris dapat dilatar belakangi oleh faktor tidak terpenuhinya syarat objektif sahnyanya perjanjian yaitu: kesepakatan para pihak, hal tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian yang diingkari oleh Para Tergugat, yaitu kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah objek sengketa yang harganya tidak dilunasi oleh Para Tergugat yang sisanya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) serta jual beli atas tanah sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat tanpa tanggal pembuatan, yang ditandatangani Bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah/selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli

menjadi batal demi hukum, dikarenakan Para Tergugat telah wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan harga tanah sengketa yang telah disepakati bersama sebagaimana digariskan dalam Pasal 3 Surat Pernyataan dan Kuasa, yakni sisanya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan mewajibkan Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah), sebaliknya Para Tergugat harus pula menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Para Penggugat.

Pembatalan Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli telah memenuhi aspek kepastian hukum

Kepastian hukum dalam sebuah akta perjanjian merupakan nilai yang substansial, kepastian hukum tersebut memberikan perlindungan bagi para pihak dan nilai-nilai tanggung jawab notaris sebagai pembuat akta terlaksana dengan baik. Tidak terpenuhinya kepastian hukum akan memberikan lahirnya ketidaknyamanan dan ketidakamanan. Masyarakat yang mempunyai kepentingan dalam pelayanan akan mempunyai pandangan yang tidak baik kepada notaris sebagai pejabat umum.

Dalam hal ini jabatan notaris pada hakikatnya mempunyai dua tugas inti yang fundamental yaitu :

1. Memberikan pelayanan dan memberikan kepastian hukum terhadap akta-akta yang dibuatnya.

2. Notaris diberikan kewenangan untuk menjaga konsistensi penguatan hukum pada wilayah hukum keperdataan untuk menjamin rasa aman dan ketentraman kepada masyarakat.

Hal tersebut jika di telaah berdasarkan teori kepastian hukum Gustav Radbruch yang menyatakan keadilan dan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan menjamin keamanan dan ketertiban akan dapat dicapai dengan baik jika seorang pejabat umum menjunjung tinggi norma-norma dan peraturan perundang-undangan khususnya Pasal 1868 KUHPerdara mengenai akta otentik, sehingga dapat menjamin terciptanya kepastian hukum kepada masyarakat.

Hans Kelsen juga menegaskan bahwa undang-undang yang berisi aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu yang bertingkah laku dalam masyarakat, baik dalam hubungannya dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Adanya aturan tersebut dan pelaksanaannya menimbulkan suatu kepastian hukum.

Akta otentik maupun akta dibawah tangan pada prinsipnya bertujuan sebagai alat bukti, akta otentik secara teoritis akan memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna sehingga dengan kesempurnaanya akta tersebut dilihat apa adanya dan tidak dapat ditafsirkan lain, sedangkan akta bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya dan tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak baik dari aspek substansi akta dan teknis penandatanganan akta, sehingga akta tersebut dapat ditafsirkan lain oleh hakim jika ada penyangkalan dalam gugatan.

Akta otentik maupun akta bawah tangan secara substansial harus memenuhi ketentuan rumusan syarat sahnya suatu perjanjian yaitu berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan pada aspek materil merupakan undang-undang bagi mereka yang melaksanakan perjanjian tersebut (Pasal 1338 KUHPerdara). Nilai kekuatan pembuktian sempurna pada akta otentik pada perjanjian tidak dengan sendirinya, akan tetapi harus melalui proses yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Notaris dalam membuat akta perjanjian jual beli notaris harus berupaya untuk melengkapi dengan mempunyai nilai kebenaran, kejelasan dan keabsahan misalnya mulai dari kepala akta harus mencerminkan isi akta secara substansial, tidak dibenarkan mengandung salah pengetikan atau bentuk lain kekeliruan pada kepala akta. Redaksi dalam setiap pasal yang dituangkan harus lugas dan jelas tidak mengandung arti yang bersifat multi interpretative sehingga dapat ditafsirkan berbeda, Setiap pasal harus memberikan deskripsi utuh dan mengandung kepastian hukum dan tidak berpindah ke pasal lain secara tidak jelas, memuat secara detail dan teknis jika ada sesuatu hal yang harus diatur dalam perjanjian.

Proses pembuatan akta perjanjian jual beli juga harus mengandung kebenaran dengan memberikan nasehat hukum terlebih dahulu kepada penghadap mengenai pentingnya kebenaran pembuatan akta dan akibat hukum jika tidak menyampaikan segala sesuatu dengan tidak sebenarnya. Notaris harus berupaya untuk memitigasi risiko kemungkinan terjadinya sengketa dengan penyusunan

akta perjanjian legal aman dan kuat sehingga melahirkan kepastian hukum bagi penghadapnya.

Upaya mencapai kepastian hukum notaris perlu memperhatikan aspek syarat formil dan materil dengan menggunakan prinsip-prinsip kehati-hatian dan meminimalisir kesalahan dikemudian hari. Pengetahuan yang luas di dalam praktik pembuatan akta perjanjian sangat diharapkan akan memberikan pengaruh terhadap kualitas akta yang dibuat. Nilai moral dalam pembuatan akta otentik lebih penting seperti kejujuran, kesadaran terhadap batas-batas kewenangan pada proses pembuatan akta perjanjian jual beli lebih dikedepankan untuk menilai otensitas suatu akta.

Profesi notaris dituntut berdasarkan kualitas akta yang dihasilkan bukan substansi materi akta yang dibuat, materi akta pertanggungjawabannya dibebankan kepada para pihak yang melakukan perjanjian, namun notaris secara etik harus memberikan nasihat ketika materi akta dinilai bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Akta perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang biasa dilaksanakan, jika pada prosesnya belum memenuhi ketentuan tentunya masalah yang paling mendasar dari hal tersebut adalah etika dan moral yang tidak dapat diatur melalui undang-undang karena berkaitan dengan pribadi notaris. Kepastian hukum dalam akta otentik pada prinsipnya tidak dapat diukur secara matematis namun implikasinya mempunyai dampak kepastian hukum.

Upaya memberikan kepastian hukum, maka notaris harus memastikan dalam menjalankan jabatannya menggunakan prinsip kehati-hatian. Setiap akta

tidak beertentangan atau melanggar aturan hukum baik tertulis maupun tidak tertulis. Keterangan para pihak yang menghadap untuk dibuatkan akta perjanjian jual beli haruslah digali kebenaran formil dan materilnya. Jika notaris sudah menjalankan prinsip kehati-hatian terhadap akta perjanjian jual beli yang dibuatnya maka akta tersebut telah memiliki otensitas akta.

Berdasarkan kasus di atas, maka perlu dijelaskan bahwa dalam jual beli tanah ada 3 (tiga) jenis akta yang dibuat berdasarkan urutannya, yaitu PPJB, PJB dan terakhir adalah AJB untuk menyelesaikan proses pengalihan hak sepenuhnya. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah sebuah kesepakatan untuk mengikat diri penjual dan pembeli untuk sementara waktu dan bisa dilakukan dibawah tangan atau tanpa notaris. Atau lebih mudahnya, PPJB dilakukan saat kedua belah pihak belum dapat memenuhi kewajiban masing-masing.

Perjanjian Jual Beli (PJB) harus dibuat dengan akta notaris dan biasanya dibuat saat salah satu pihak sudah memenuhi kewajibannya. Beberapa contoh kondisi yang mengharuskan dibuatnya PJB adalah saat pembeli ingin menjual propertinya sebelum melakukan pembayaran lunas kepada penjual, ada administrasi seperti pembayaran pajak yang belum selesai atau pemecahan sertipikat dari penjual belum selesai sehingga tidak bisa dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).

Tingkatan tertinggi perjanjian dalam suatu transaksi adalah Akta Jual Beli (AJB). AJB dibuat saat kedua belah pihak pembeli dan penjual sama sama telah memenuhi kewajibannya. Pembeli sudah melunasi tanah, bangunan dan semua pajak, dan penjual sudah menyerahkan tanah dan bangunan sesuai kesepakatan

awal. AJB menjadi akta otentik yang menjadi bukti sah secara hukum bahwa properti yang dibeli sudah menjadi hak milik, karena ada pengalihan nama pada AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris sebagai pihak yang berwenang. Pembuatan AJB telah diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, nantinya pihak pejabat umum yang berwenang bisa langsung mengikuti format-format baku yang telah tersedia.

PPJB dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu juga PPJB dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dengan dibatalkan PPJB, maka kuasa juga dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif. Dengan demikian apabila surat kuasa batal, maka PPJB juga dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Pemberi kuasa berhak menarik kembali kuasanya, bahkan memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang diberikan jika ada alasan untuk itu.

Kuasa menjual dapat dicabut atau dibatalkan dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama

sertifikatnya. Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil menunggu yang belum selesai. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili atau sudah memberikan kuasa menjual dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

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

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam PJB, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan,

menandatangani dua akta PJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Berdasarkan kasus di atas juga diketahui bahwa di dalam akta PJB di dalamnya memuat klausul. Jika dalam klausul tersebut dinyatakan/diatur dengan kata-kata yang tegas memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli, maka pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan PJB menjadi Akta Jual Beli, maka pembeli bertindak selaku kuasa dari penjual, atas dasar kuasa yang sudah ada di PJB, yang mana PJB itu telah ditandatangani dengan sempurna oleh penjual dan pembeli.

Untuk jenis akta PJB Lunas, kuasa menjual yang terdapat di dalam akta PJB Lunas bersifat mutlak, artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tidak terpisahkan dari PJB Lunas, maka dalam hal akta PJB Lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses PJB Lunas, yang dilanjutkan menjadi AJB dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sebagaimana seharusnya. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta PJB tersebut. Kuasa menjual

murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Namun demikian, jika sudah dibalik nama, berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang dan dapat membuktikan bahwa pemberian kuasa diberikan karena khilaf, ada paksaan ataupun karena penipuan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pengaturan hukum terhadap surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris diatur dalam Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara bahwa pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta autentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan dan harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara bahwa supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Kuasa menjual yang dibuat di dalamnya terdapat unsur kekhilafan, paksaan, penipuan atau penyalahgunaan keadaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1321 KUH Perdata, maka akta kuasa menjual dapat dibatalkan sehingga tidak berkekuatan hukum atau dianggap menjadi akta di bawah tangan disebabkan dalam proses pembuatannya melanggar atau tidak sesuai dengan Pasal 38 sampai dengan Pasal 50 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
2. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik akibat pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh notaris dalam hal ini baik penjual maupun pembeli dapat tertuang baik didalam isi perjanjian maupun diluar perjanjian walaupun

pada praktiknya didalam isi perjanjian tidak disebutkan dan dijelaskan adanya perlindungan hukum bagi para pihak terutama didalam perjanjian jual beli, dimana dalam PPJB setidaknya harus memuat beberapa hal yang harus dituangkan supaya perlindungan hukum para pihak dapat tercapai dan terlindungi.

3. Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah adalah telah tepat dan benar dalam putusan tersebut, karena ata sepakat hanya oleh sebahagian dari ahli waris dimana yang diperjanjikan tersebut didalamnya ada hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dan Kuasa, dan ketika Surat Pernyataan dan Kuasa dan ada dua ahli waris yang belum cakap bertindak secara keperdataan menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga atas Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh sebahagian ahli waris Husen adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut batal karena cacat hukum dalam pembuatannya.

B. Saran

1. Tanggung jawab hukum notaris terhadap akta surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah tanah yang dibuat dihadapannya dalam hal ini dengan adanya aturan-aturan yang mengatur tentang akta autentik dan akibat hukum apabila tidak sesuai dengan aturan, sebaiknya Notaris harus lebih

teliti dalam pembuatan aktanya sehingga mengurangi dampak dari akta dapat dibatalkan ataupun akta batal demi hukum.

2. Perlindungan hukum pembeli yang bertitikad baik dalam perjanjian jual beli tanah diharapkan dalam melakukan proses perjanjian sebaiknya kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli bersama-sama menjunjung tinggi itikad baik agar tidak terjadi permasalahan di kemudian hari.
3. Hendaknya putusan Pengadilan dapat mencerminkan suatu perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan yang dengan tegas dan rinci memuat hak-hak pihak yang dirugikan dalam putusan pengadilan tersebut agar pihak yang dirugikan dapat mengambil kembali hak-haknya yang telah diabaikan dengan melakukan eksekusi terhadap putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Adjie, Habib, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- ; 2014, *Menopang Khazanah, Notaris dan PPAT Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Adjie, Habib, dan Muhammad Hafidh, 2017, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Andasasmita Komar, 2010, *Notaris Dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- Agustining, 2021, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Pasuruan-Jawa Timur: CV. Percetakan Qiara Media.
- ; 2021, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dengan Pola Pre Project Selling*, Pasuruan-Jawa Timur: CV. Percetakan Qiara Media.
- Ali, Achmad, 2005, *Keterpurukan Hukum di Indonesia*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Ali, Achmad, 2012, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Jakarta : Gunung Agung.
- Ali, Zainuddin, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Al Rasyid, Harun, 2015, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Anshori, Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta : UII Press.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta, 2019
- Anwar, Syarifudin, 2013, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Ashshofa, Burhan, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Bruggink, J.J. H. 2004, *Refleksi Tentang Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Budiono Herlen, 2011, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- ; 2018, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hadi, Sutrisno, 2009, *Metodologi Riset*, Yogyakarta : Andi Offset.
- Harahap, M. Yahya, 2014, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung : Alumni.
- Harsono, Boedi, 2014, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Jakarta: Djambatan.
- Hidayat, Rahman, 2010, *Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Jakarta : Sinar Grafika.
- HS, Salim, 2013, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Ibrahim, Johnny, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Kansil, CST, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- ; 2010, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Kartono, 2012, *Persetujuan Jual Beli Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Bandung : Pradnyana Paramita.
- Kelsen, Hans alih bahasa oleh Somardi, 2007, *General Theory of Law and state, Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif-Empiris*, Jakarta: Media Indonesia.
- Kie, Tan Thong, 2000, *Buku I Studi Notaris; Serba Serbi Praktek Hukum*, Jakarta : Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Koentjaraningrat, 2017, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Koesoemawati, Ira dan Yunirman Rijan, 2009, *Notaris*, Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Kohar, A. 2013, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung : Alumni.
- Khairandy Ridwan, 2014, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontak*, Yogyakarta: UII Press.

- ; 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: UII Press.
- Kriekhoff Valerine J.L, 2003, "*Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*", Yogyakarta: CDSBL.
- Lubis Suhrawardi K, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Lumban Tobing, G.H.S. 1999, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta : Erlangga.
- Masriani, Yulies Tiena, 2004, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : Kencana Pranada Media Group.
- Mas, Marwan, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Meliala, A Qirom Syamsudin, 2015, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, 2008, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta : Liberty.
- Muchsin, 2011, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Mattulesya, Deni, 2011, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Nasution, Bahder Johan, 2012, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Mandar Maju.
- Nico, 2013, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: CDSBL.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 2003, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu dalam Sistem Hukum Agraria di Indonesia*, Raga Utama Kreasi, Jakarta, 2017
- Patradi, K. 2012, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*. Yogyakarta : Gamma Press.
- Pitlo, A. 2018, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, Jakarta : Intermedia.

- Purba, Hasim dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba, *Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- Prodjodikoro R Wirjono, 2000, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju.
- Putro, Widodo Dwi dkk, 2016, *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*, LeIP, Jakarta,.
- Rahardjo, Sajtipto, 2016, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Rachman, Arifin, 2012, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung : Eresco.
- Rahdini, Charles, 2015, *Perbuatan Hukum Wanprestasi*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Rasyidi, Lily, 2008, *Filsafat Hukum*, Bandung: Remadja Karya.
- Rato, Dominikus, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Rijan, Yunirman dan Ira Koesoemawati, 2019, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, Jakarta: Raih Asa Sukses
- Rubaie, Achmad, 2017, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang : Bayumedia.
- Ruslan, Muhammad, 2010, *Selayang Pandang Pelaksanaan Akta Perikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Jakarta : Media Ilmu.
- Sarbini, Yulianto, 2010, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Malang : Banyu Media Publishing.
- Satrio, J. 2012. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, 2012, *Metodologi Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Setyawan, R, 2018, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta : Bina Cipta.
- Setiono, 2014, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Sidharta, Arief, 2011, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

- Sjaifurrachman & Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju, Bandung, 2011
- Soekanto, Soerjono, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo,
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 2008, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Jakarta : Ghalia.
- Subekti, R, 2014, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- ; 2011, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Bandung : Alumni.
- ; 2015, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni.
- Subekti, R dan R. Tjitrosoedibio, 2010, *Kamus Hukum*, Jakarta : Pradnya Paramita.
- Sudarsono, 2015, *Kamus Hukum*, Jakarta : Rineka Cipta.
- Sulhan, 2018, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (panduan Praktis Dan Mudah Taat Hukum)*, Jakarta: Mitra Wacana.
- Supriadi, 2006, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Jakarta: Snar Grafika.
- Sutedi, Adrian, 2011, *Sertipikat Hak atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta
- Syahmin, 2016, *Hukum Kontrak Internasional*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syahrani, Riduan, 2011, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Tedjosaputro, Liliana, 2014, *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari Sudut Hukum Pidana*, , Semarang : Universitas Diponegoro.
- Wijaya, Rai, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta : Kanisius.

B. Jurnal/Artikel/Karya Ilmiah

- Afifah, Kunni, 2017, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2.

- Anita Afriana, 2020, "*Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya*", Jurnal Poros Hukum Padjajaran, No2 Vol 1.
- Aribowo, Agustiro Nugroho, 2020, *Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi*, Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan, Volume 11 No.1
- Ashar Sinilele, 2016, "*Tinjauan Hukum Terhadap Itikad Baik Dalam Perjanjian Jual Bli Tanah*", Jurnal Hukum, Vol 4.
- Budiono, Herlien, 2004, "*Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*" Majalah Renvoi, Edisi Tahun I, No 10.
- Cipta, Rifky Aggati Astara, 2020, "*Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*", Jurnal Notarius, No. 2, Vol 13.
- Dwitanto, Hendri, 2017, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Mutlak Atas Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Menurut Pasal 1367 KUHPperdata*, Jurnal Bidang Hukum Perdata, No. 1, Vol. 1.
- Dyani, Vina Akfa, 2017, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Volume 1.
- Gaol, Selamat Lumban, 2020, "*Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)*", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, September 2020.
- Hamdaliah, 2019, "*Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah*", Jurnal Lambung Mangkurat Law, Issue 2 Vol 1.
- Halili, Faizal Umar, 2020, "*Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertipikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli*", *Jurnal Ilmu Huku*, Vol.1 Nomor 2 Thn 2020.
- Hartiningsih, Dwi, 2020, "*Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil*", *Jurnal Lex Renaissance*, No. 3 Vol. 5.
- Kemara, I Made Erwan, 2010, *Tanggung Jawab Hukum Notaris Terhadap Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Jurnal Hukum, Vol.1 No.1.

- Lubis, M. Solly, 2007, *Diktat Teori Hukum*, disampaikan pada Rangkaian Sari Kuliah Semester II, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Medan : USU.
- Mulyono, Bambang Eko, 2016, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris”, dalam *Jurnal Independent* No.1, Vol. 2, Tahun 2016.
- Muyassar, 2019, “Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertipikat Oleh Pihak Yang Dirugikan”, *Law Jurnal*, Vol. 3(1)
- Pertiwi, Endah, 2018, *Tanggung Jawab Notaris Akibat Pembuatan Akta Nominee Yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum Oleh Para Pihak*, Jurnal Ius, Vol VI Nomor 2.
- Putri, Chintya Agnisya, “Efektivitas Pengecekan Sertipikat Terhadap Pencegahan Sengketa Tanah Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah”, *Jurnal Akta*, Volume 5, Nomor 1, Maret 2018.
- Putri, Dewi Kurnia & Amin Purnawan, 2017, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, Desember 2017.
- Putro Widodo Dwi, Ahmad Zuhairi, CS, 2018, “*Penjelasan Hukum : Pembeli Bertitikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*”, Jakarta: LeiP.
- Prayogo, R. Tony, 2016, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13 No. 02.
- Ramadipta, R. 2017, *Tanggung Jawab Hukum PPAT Atas Pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Bersertipikat Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan (Studi Putusan Mahkamah Agung No.1138.K/Pdt/2012*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara.
- Restyana, Larasati Fadhila dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim dan Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Bertitikad Baik*, Jurnal Konstitusi, Vol 15 Nomor 4.
- Riady, 2019, *Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Berhubungan Dengan Pinjam Meminjam yang Dilakukan Dihadapan Notaris (Studi Kasus*

Putusan No. 26/PDT 2016/PT-MDN), Tesis, Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara.

Romauli, Sibuea Mia Augina, 2021, *Tanggung Jawab Perdata Notaris Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Cacat Komparasi*, Jurnal Suara Hukum, Vol. 4, No. 1, Maret 2021.

Simamora, Novalia Arnita dkk, 2018, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan PN Simalungun No 37/PDT/PLW/2012/SIM)*, USU Law Jurnal, Vol 3 No.3.

Siregar, Hendrik Fasco, 2019, *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Geopark Nasional Ciletuh Sebagai Kawasan Geowisata Di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat*, Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Volume 10 Nomor 1.

Sjaifurrachman, 2020, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1 Nomor 2.

Supriyadi, 2016. *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

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 PPAT

Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

D. Putusan

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021