

**BAB II**  
**KUASA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**  
**HAK ATAS TANAH**

**A. Perjanjian**

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>8</sup> Sedangkan menurut Pasal 1313 KUPer, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.

Dari perjanjian tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Arti dari perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.<sup>9</sup>

2. Asas-asas Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu :

a. Sistem terbuka (*open system*)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat

---

<sup>8</sup>Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hlm. 1.

<sup>9</sup>*Ibid.*

secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPer). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

b. Bersifat pelengkap (*optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap, artinya pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

c. Berasaskan konsensualisme

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Hal ini sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian.

d. Berasaskan kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya. Menurut Pasal 1315 KUHPer, pada umumnya tak seorang pun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji, melainkan untuk dirinya sendiri. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1340 KUHPer, suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya dan tidak dapat membawa kerugian bagi pihak ketiga. Pengecualiannya mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1317 KUHPer, yaitu mengenai janji untuk pihak ketiga. Menurut pasal ini, diperbolehkan untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji yang dibuat oleh seorang untuk dirinya sendiri atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada seorang lain memuat suatu janji yang seperti

itu. Siapa yang telah memperjanjikan sesuatu seperti itu, tidak boleh menariknya kembali, apabila pihak ketiga tersebut telah menyatakan hendak mempergunakannya.<sup>10</sup>

### 3. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 KUHPer, untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

#### a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;

Para pihak yang hendak mengadakan suatu perjanjian, harus terlebih dahulu bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang akan diadakan itu. Kata sepakat tidak sah apabila kata sepakat itu diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPer).

#### b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUHPer, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah :

- 1) Orang yang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan.
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim.

#### c. Adanya suatu hal tertentu;

Adanya suatu hal tertentu adalah menyangkut obyek perjanjian yang

---

<sup>10</sup> (P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 1999), hlm. 332.

harus jelas dan dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUHPer, suatu perjanjian harus mempunyai sebagai pokok suatu barang yang paling sedikit ditentukan jenisnya. Dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1332 KUHPer, hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal.

Hal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang. Menurut Pasal 1335 KUHPer, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.<sup>11</sup>

Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>12</sup>

Apabila syarat obyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian tersebut dari semula tidak pernah dilahirkan. Sedangkan apabila syarat subyektifnya tidak dipenuhi, maka salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian tersebut dibatalkan.<sup>13</sup>

4. Jenis-jenis Perjanjian

Jenis-jenis perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu :

a. Perjanjian timbal balik

Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.

Contohnya : perjanjian jual beli, perjanjian sewa-menyewa.

<sup>11</sup> Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 17.

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> *Ibid.*, hlm 20.

- b. Perjanjian sepihak  
Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya.  
Contohnya : perjanjian hibah, perjanjian pinjam-ganti.
- c. Perjanjian cuma-cuma  
Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya.  
Contohnya : perjanjian hibah, perjanjian pinjam-pakai.
- d. Perjanjian atas beban  
Adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum.  
Contohnya : perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa.
- e. Perjanjian konsensual  
Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.
- f. Perjanjian riil  
Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya.  
Contohnya : perjanjian penitipan barang, perjanjian pinjam-pakai.
- g. Perjanjian bernama (Perjanjian nominaat)  
Adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang.  
Contohnya : perjanjian jual-beli, perjanjian tukar-menukar, perjanjian

sewa-menyewa, dan sebagainya.

h. Perjanjian tidak bernama (Perjanjian innominaat)

Adalah perjanjian yang tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang.

Contohnya : leasing, fidusia.

i. Perjanjian liberatoir

Adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu.

Contohnya : pembebasan utang.

j. Perjanjian kebendaan

Adalah perjanjian untuk menyerahkan atau mengalihkan atau menimbulkan atau mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan.

Contohnya : Perjanjian jual-beli.

k. Perjanjian obligatoir

Adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.

l. Perjanjian accesoir

Adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok.

Contohnya : hipotik, gadai dan borgtocht.<sup>14</sup>

5. Perjanjian Jual Beli

Pengertian perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, di mana pihak yang satu (penjual) berjanji akan menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain (pembeli) akan membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>14</sup> Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm. 336.

Jual beli ini dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme dalam perjanjian.

Resiko dalam jual beli dalam KUHPer diatur sebagai berikut :

- a. Jika kebendaan yang dijual itu berupa suatu barang yang sudah ditentukan, maka barang itu sejak saat pembelian adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun penyerahannya belum dilakukan, dan si penjual berhak menuntut harganya.
- b. Jika barang-barang itu dijual menurut berat, jumlah atau ukuran, maka barang-barang itu tetap atas tanggungan si penjual hingga barang-barang tersebut ditimbang, dihitung atau diukur.
- c. Jika barang yang dijual menurut tumpukan, maka barang-barang itu adalah atas tanggungan si pembeli, meskipun belum ditimbang, dihitung atau diukur.
- d. Biaya akta jual-beli dan lain-lain biaya tambahan dipikul oleh si pembeli, jika tidak telah diperjanjikan sebaliknya.<sup>15</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1473 KUHPer, seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan ditafsir untuk kerugiannya. Di samping kewajiban tersebut, menurut Pasal 1474 KUHPer, penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu :

- a. Menyerahkan barangnya.

Kewajiban menyerahkan barangnya meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjualbelikan itu dari si penjual kepada pembeli.

Oleh karena KUHPer mengenal tiga macam barang, yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang “tak bertubuh” (dengan mana

---

<sup>15</sup> *Ibid.*, hlm. 355.

dimaksudkan piutang, penagihan, atau “claim”), maka menurut KUHPer juga ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu, antara lain :

- 1) Untuk barang bergerak, cukup dengan penyerahan kekuasaan atas barang tersebut. Pasal 612 KUHPer berbunyi sebagai berikut :

“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada.

Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain, telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.”<sup>16</sup>

Dari ketentuan tersebut di atas dapat kita lihat adanya kemungkinan menyerahkan kunci saja apabila yang dijual adalah barang-barang yang berada dalam suatu gudang, hal mana merupakan suatu penyerahan kekuasaan secara dimbolis. Sedangkan apabila barangnya sudah berada dalam kekuasaan si pembeli, maka penyerahannya cukup dilakukan dengan suatu pernyataan saja.

- 2) Untuk barang tetap, penyerahannya dilakukan dengan perbuatan yang dinamakan “balik nama” di depan Pegawai Balik Nama atau Pegawai Penyimpan hipotik, yaitu menurut ketentuan Pasal 616 KUHPer dan dihubungkan dengan Pasal 620 KUHPer, yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 616 : “Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620.”<sup>17</sup>

Pasal 620 : “Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan termuat dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud diatas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta

---

<sup>16</sup> R. Subekti, *et al.*, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan ke-35. (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2004), hlm. 179.

<sup>17</sup> *Ibid.*

otentik atau keputusan yang bersangkutan ke kantor penyimpanan hipotik, yang mana dalam lingkungannya barang-barang tak bergerak yang harus diserahkan berada, dan dengan membukukannya dalam register.

Bersama-sama dengan pemindahan tersebut, pihak yang berkepentingan harus menyampaikan juga kepada penyimpanan hipotik sebuah salinan otentik yang kedua atau sebuah petikan dari akta atau keputusan itu, agar penyimpanan mencatat didalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor dari register yang bersangkutan.”<sup>18</sup>

Dalam pada itu, segala sesuatu yang mengenai TANAH, dengan mencabut semua ketentuan yang termaktub dalam Buku II KUHPer tersebut, sudah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960) dan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No.. 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA.

- 3) Untuk barang tak bertubuh, penyerahannya dengan perbuatan yang dinamakan “cessie”<sup>19</sup> sebagaimana diatur dalam Pasal 613 KUHPer yang berbunyi :

“Penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.

Penyerahan yang demikian bagi si berutang tiada akibatnya melainkan setelah penyerahan itu dibeitahukan kepadanya secara tertulis, disetujui dan diakuinya.

Penyerahan tiap-tiap piutang karena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat-tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endorsemen”.<sup>20</sup>

b. Menanggung barang yang dijual.

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 180.

<sup>19</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-10. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 9.

<sup>20</sup> Subekti, et al., *Op Cit*, hlm. 179.

Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin dua hal, yaitu :

- 1) Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram.
- 2) Menjamin tidak adanya cacad barang yang tersembunyi.

Si pembeli mempunyai kewajiban utama untuk membayar harga pembelian, pada waktu mana dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka si pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan. Apabila si pembeli tidak membayar harga pembelian, maka si penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian.<sup>21</sup>

#### 6. Prestasi dan Wanprestasi

Yang dimaksud dengan prestasi adalah hal-hal yang harus dilaksanakan dalam suatu perjanjian. Pada dasarnya, hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi dalam tiga macam, yaitu :

- a. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang atau benda.
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu.
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.<sup>22</sup>

Sedangkan yang dimaksud dengan wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitur (yang berhutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi dapat timbul karena :

- a. Kesengajaan atau kelalaian debitur itu sendiri.
- b. Adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

Adapun seorang debitur yang dapat dikatakan telah melakukan

---

<sup>21</sup> Simanjuntak. *Op. Cit.*, hlm. 356.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 337.

wanprestasi ada empat macam, yaitu :

- a. Debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak sebagaimana mestinya.
- c. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya.
- d. Debitur memenuhi prestasi, tetapi melakukan yang dilarang dalam perjanjian.

Akibat wanprestasi yang dilakukan debitur, dapat menimbulkan kerugian bagi debitur. Sanksi atau akibat-akibat hukum bagi debitur yang wanprestasi ada empat macam, yaitu :

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang diderita oleh kreditur.
- b. Pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian.
- c. Peralihan resiko kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi.
- d. Pembayaran biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim.<sup>23</sup>

Sesuai dengan ketentuan pasal 1267 KUHPer, maka dalam hal debitur melakukan wanprestasi, maka kreditur dapat memilih tuntutan-tuntutan haknya berupa :

- a. Pemenuhan perjanjian
- b. Pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi
- c. Ganti rugi saja
- d. Pembatalan perjanjian
- e. Pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Kewajiban membayar ganti kerugian bagi debitur baru dapat dilaksanakan apabila kreditur telah memenuhi empat syarat, yaitu :

- a. Debitur memang telah lalai melakukan wanprestasi.
- b. Debitur tidak berada dalam keadaan memaksa.
- c. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan ganti

---

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 339.

rugi.

d. Kreditur telah melakukan somasi atau peringatan.<sup>24</sup>

## 7. Ganti Kerugian

Ganti kerugian adalah ganti kerugian yang timbul karena debitur melakukan wanprestasi.<sup>25</sup> Menurut ketentuan Pasal 1246 KUHPer, ganti kerugian itu terdiri atas tiga unsur, yaitu :

- a. Biaya, yaitu segala pengeluaran atau ongkos-ongkos yang nyata-nyata telah dikeluarkan.
- b. Rugi, yaitu kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur.
- c. Bunga, yaitu keuntungan yang seharusnya diperoleh atau diharapkan oleh kreditur apabila debitur tidak lalai.

Undang-Undang menentukan, bahwa kerugian yang harus dibayar oleh debitur kepada kreditur sebagai akibat dari wanprestasi adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian yang dapat diduga ketika perjanjian dibuat.

Menurut Pasal 1247 KUHPer, debitur hanya diwajibkan membayar ganti kerugian yang nyata telah atau sedianya harus dapat diduganya sewaktu perjanjian dibuat, kecuali jika hal tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya yang dilakukan olehnya.

- b. Kerugian sebagai akibat langsung dari wanprestasi.

Menurut Pasal 1248 KUHPer, jika tidak dipenuhinya perjanjian itu disebabkan oleh tipu daya debitur, pembayaran ganti kerugian sekedar mengenai kerugian yang diderita oleh kreditur dan keuntungan yang hilang baginya, hanyalah terdiri atas apa yang merupakan akibat langsung dari tidak dipenuhinya perjanjian.<sup>26</sup>

---

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 341.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 342.

<sup>26</sup> *Ibid.*, hlm. 343.

## 8. Pembatalan Perjanjian

Pembatalan dalam pembuatan suatu perjanjian dapat dimintakan oleh salah satu pihak yang dirugikan. Pada dasarnya, suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila :

- a. Perjanjian itu dibuat oleh mereka yang tidak cakap hukum, seperti : belum dewasa, ditaruh di bawah pengampunan dan wanita yang bersuami (Pasal 1330 KUHPer).
- b. Perjanjian itu bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.
- c. Perjanjian itu dibuat karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (Pasal 1321 KUHPer).

### 1) Kekhilafan

Kekhilafan adalah gambaran yang keliru mengenai subyek atau obyek dengan siapa perjanjian itu dilaksanakan. Pembatalan perjanjian berdasarkan kekhilafan hanya mungkin dalam dua hal, yaitu :

- a) Apabila kekhilafan terjadi mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian.
- b) Apabila kekhilafan mengenai diri pihak lawannya dalam perjanjian yang dibuat terutama mengingat dirinya orang tersebut.

### 2) Paksaan

Dikatakan adanya paksaan, apabila seseorang melakukan perbuatan karena takut dengan ancaman, sehingga dengan demikian, orang tersebut terpaksa menyetujui perjanjian itu.

Apabila yang diancamkan adalah sesuatu tindakan yang memang diizinkan oleh undang-undang, maka tidak dapat dikatakan suatu paksaan. Jadi, siapa yang mengancam debitur dengan upaya-upaya hukum yang diperkenankan, maka ia bertindak menurut hukum.

### 3) Penipuan

Penipuan adalah suatu rangkaian kebohongan di mana pihak yang

satu dengan tipu muslihat berusaha menjerumuskan pihak lawan untuk suatu kata sepakat.

Menurut ketentuan Pasal 1328 KUHPer, penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila dengan salah satu pihak sengaja melakukan tipu-muslihat, dengan memberikan keterangan palsu dan tidak benar untuk membujuk pihak lawannya supaya memberikan persetujuan. Penipuan tidak dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan.

Menurut Prof. Subekti, perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim dengan 2 cara, yaitu :

- a. Dengan cara aktif, yaitu menuntut pembatalan perjanjian di depan hakim.
- b. Dengan cara pembelaan, yaitu menunggu sampai digugat di depan hakim untuk memenuhi perjanjian dan baru mengajukan alasan mengenai kekurangan perjanjian itu.

Dengan demikian, yang membatalkan perjanjian itu adalah melalui putusan hakim. Menurut Pasal 1454 KUHPer, permintaan pembatalan perjanjian ini dibatasi sampai suatu batas waktu tertentu, yaitu 5 tahun.<sup>27</sup>

Menurut ketentuan Pasal 1341 KUHPer, seorang kreditur diberikan hak untuk mengajukan pembatalan terhadap segala perbuatan debitur yang merugikan kreditur. Hak ini disebut dengan *Actio Paulina*. Untuk mengajukan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan baginya itu, maka kreditur diwajibkan membuktikan bahwa dengan perbuatan yang dilakukan si debitur atau orang dengan atau untuk siapa debitur itu berbuat, mengetahui bahwa perbuatan itu membawa akibat yang merugikan para kreditur.

Untuk meminta pembatalan atau mengajukan suatu perjanjian diperlukan syarat-syarat :

- a. Yang meminta pembatalan adalah kreditur dari salah satu pihak.
- b. Perjanjian itu merugikan baginya.
- c. Perbuatan atau perjanjian itu tidak diwajibkan.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*, hlm. 346.

- d. Debitur dan pihak lawan, kedua-duanya mengetahui bahwa perbuatan itu merugikan kreditur.

## **B. Jual Beli Tanah**

### **1. Jual Beli Menurut KUHPer**

Menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPer, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah kedua belah pihak telah sepakat mengenai barang dan harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu saja hak milik atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, walaupun harganya sudah dibayar dan tanahnya kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli.

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis”, yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. Perbuatan hukum itu sering disebut “balik nama”.

Pada waktu dilakukan penyerahan yuridis itu, baik pembeli maupun penjual wajib hadir. Biasanya penjual setelah melakukan perjanjian jual beli memberi kuasa kepada pembeli untuk hadir dan melaksanakan penyerahan yuridisnya untuk dan atas nama penjual, yaitu jika harganya sudah dibayar lunas.

Perjanjian jual beli pengaturannya termasuk ke dalam hukum perjanjian (hukum perikatan atau hukum perhutangan), sedangkan penyerahan yuridisnya termasuk hukum benda (hukum tanah atau hukum agraria).<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Effendi Perangin. *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. (Jakarta: Rajawali Pers, 1991), hlm. 14.

Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya kerugian dan bunga jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Jika pada saat penjualan, barang yang dijual sama sekali telah musnah, maka pembelian adalah batal. Tetapi apabila yang musnah hanya sebagian saja, maka pembeli dapat memilih antara pembatalan atau pembelian sisa barang.<sup>29</sup>

## 2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang.

Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama.<sup>30</sup> Pada saat itu jual beli tersebut menurut hukum telah selesai. Apabila terdapat sisa harga yang belum dibayar, maka dianggap sebagai hutang pembeli pada bekas pemilik, atas dasar perjanjian hutang-piutang yang dianggap terjadi antara pembeli dan bekas pemilik segera setelah jual beli tanah tersebut dilakukan. Apabila kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka bekas pemilik tidak dapat menuntut pembatalan jual beli dan dengan demikian diserahkan kembali tanah yang bersangkutan. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut harus dilakukan menurut hukum perjanjian hutang-piutang.<sup>31</sup>

Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja, belumlah terjadi jual beli. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di hadapan kepala desa serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sedangkan sifat terang berarti jual beli tersebut

<sup>29</sup> Simanjuntak, *Op. Cit.*, hlm. 355.

<sup>30</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.

<sup>31</sup> Perangin. *Op. Cit.*, hlm. 16.

dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, maka telah dipenuhi syarat terang.<sup>32</sup>

Syarat jual beli ada dua, yaitu :

a. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tersebut, antara lain :

1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

Menurut ketentuan Pasal 21 UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

Jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesianya atau kepada suatu badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara. (Pasal 26 ayat (2) UUPA).

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Apabila pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah tersebut. Akan tetapi, apabila pemilik tanah

---

<sup>32</sup> Sutedi. *Op. Cit.*, hlm. 76.

adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama, tidak boleh hanya satu orang saja yang bertindak sebagai penjual.

- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.<sup>33</sup>

- b. Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi, maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT. Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya.

3. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 77.

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

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut ketentuan Pasal 12 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan kabupaten atau Kotamadya.

Dalam Pasal 37 angka (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan pendaftaran tanah adalah untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

- c. Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT menolak untuk membuat akta, jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - 1) Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut; dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa atau Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan

dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

#### 4. Proses Pembuatan Akta Jual-Beli di Kantor PPAT

##### a. Persyaratan pembuatan perjanjian jual beli di hadapan PPAT

Saat menghadap ke PPAT untuk membuat akta perjanjian Jual Beli Tanah, maka ada beberapa hal yang perlu dipersiapkan oleh pihak-pihak yang terkait, yaitu :

- 1) Pihak penjual, diharapkan membawa :
  - a) Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
  - b) Kartu Tanda Penduduk
  - c) Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan.
  - d) Surat persetujuan suami atau isteri bagi yang sudah berkeluarga.
  - e) Kartu Keluarga.
- 2) Pihak pembeli, diharapkan membawa :
  - a) Kartu Tanda Penduduk
  - b) Kartu Keluarga
  - c) Uang pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT, atau surat perintah mengeluarkan uang kepada bank (berupa cek atau giro) yang telah disepakati antara penjual dengan pembeli terkait.

##### b. Persiapan pembuatan Akta Jual Beli tanah

- 1) Sebelum membuat akta jual beli, PPAT harus melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertipikat ke Kantor Pertanahan terkait.
- 2) Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh), apabila harga jual tanah di atas Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) di bank atau kantor pos terdekat.
- 3) Calon pembeli dapat membuat pernyataan, bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang

melebihi ketentuan batas luas maksimum.

- 4) Surat pernyataan dari penjual, bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa. PPAT menolak pembuatan akta jual beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

c. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

- 1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli, atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
- 2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.
- 3) PPAT membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta tersebut.
- 4) Apabila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi, serta PPAT.
- 5) Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran atau balik nama.
- 6) Kepada penjual dan pembeli, masing-masing diiberikan salinannya.

d. Proses Balik Nama di Kantor Pertanahan

- 1) Menggunakan jasa PPAT

Setelah membuat akta jual beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertipikat, selambat-lambatnya dalam tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut. Berkas yang diserahkan meliputi :

- a) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
- b) Akta Jual Beli PPAT.
- c) Sertipikat hak atas tanah.
- d) Kartu Tanda Penduduk pembeli dan penjual.
- e) Bukti pelunasan pembayaran PPh.

f) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2) Pembeli mengajukan sendiri

Dalam hal pembeli mengajukan sendiri proses balik nama, maka berkas jual beli yang ada pada PPAT diminta, kemudian untuk selanjutnya pembeli mengajukan permohonan balik nama ke Kantor Pertanahan, dengan melampirkan :

- a) Surat pengantar dari PPAT.
- b) Sertipikat asli.
- c) Akta Jual Beli dari PPAT.
- d) Identitas diri penjual, pembeli dan/ atau kuasanya dengan melampirkan fotokopi Kartu Tanda Penduduk.
- e) Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan kepada orang lain.
- f) Bukti pelunasan SSB (Surat Setoran) BPHTB.
- g) Bukti pelunasan SSP (Surat Setoran Pajak) PPh.
- h) SPPT (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang) PBB tahun berjalan atau tahun terakhir. Bila belum memiliki SPPT, maka perlu keterangan dari lurah atau kepala desa terkait.
- i) Izin peralihan hak, jika :
  - i. Pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah-tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang.
  - ii. Pemindahan hak pakai atas tanah Negara.
- j) Surat pernyataan calon penerima hak (pembeli), yang menyatakan sebagai berikut :
  - i. Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadi penerima hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah, menurut ketentuan peraturan perundang-

undangan.

- ii. Bahwa pembeli dengan peralihan hak tersebut, tidak menjadi penerima hak atas tanah *absentee* (guntai).
- iii. Bahwa yang bersangkutan, yaitu pembeli, menyadari apabila pernyataan sebagaimana dimaksud di atas tidak benar (poin i dan ii), maka tanah berlebih atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*. Dengan kata lain, yang bersangkutan atau pembeli bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan tersebut tidak benar.

Setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, baik oleh pembeli sendiri atau PPAT atas kuasa dari pembeli, maka Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon.

Selanjutnya, oleh Kantor Pertanahan akan dilakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, untuk kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertipikat dicoret dengan tinta hitam, serta diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertipikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan serta ditandatangani oleh Kepala kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dalam waktu empat belas hari pembeli dapat mengambil sertipikat yang sudah atas nama pembeli, di Kantor Pertanahan terkait.<sup>34</sup>

## C. Kuasa

### 1. Pengertian Kuasa

Kuasa adalah daya, kekuatan atau wenang. Dalam KUHPer tidak ada

---

<sup>34</sup> Eko Yulian Isnur. Tata Cara Mengurus Surat-surat Rumah dan Tanah. Cetakan ke-3. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 71.

satu pasal pun yang secara jelas menyebutkan definisi dari kuasa, yang ada hanyalah pengertian dari pemberian kuasa.<sup>35</sup>

Menurut Pasal 1792 KUHPer, yang dimaksud dengan pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.

## 2. Jenis Pemberian Kuasa

Menurut jenisnya, pemberian kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu kuasa di bawah tangan dan kuasa notariil. Ciri yang membedakan surat kuasa di bawah tangan dengan akta kuasa yang dibuat oleh notaris dapat dilihat dari susunan dan redaksi surat kuasa tersebut.

### a. Kuasa di bawah tangan

Pemberian kuasa di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang suratnya dibuat sendiri oleh para pihak atau dengan kata lain tidak dibuat oleh pejabat notaris.

Pembuatan surat kuasa secara bawah tangan memiliki beberapa kelebihan, seperti lebih cepat dalam pembuatannya, lebih praktis bahasanya, serta rendah biaya karena hanya cukup menyediakan kertas, alat tulis, dan materai tempel sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Masyarakat terbiasa membuat surat kuasa di bawah tangan yang disesuaikan dengan kebutuhan mereka sehari-hari. Misalnya, surat kuasa untuk kepentingan pengurusan proses balik nama sertipikat jual beli rumah dan tanah, pembuatan surat kuasa untuk mengambil uang di bank, atau pembuatan surat kuasa untuk mengambil paket.

### b. Kuasa Notariil (Akta Kuasa)

Pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat notaris. Kuasa notariil atau yang lazim

---

<sup>35</sup> Wicaksono. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 1.

disebut dengan akta kuasa adalah draft kuasa yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat notaris itu sendiri atau dapat juga draft tersebut merupakan draft standar yang telah ada dan lazim digunakan oleh pejabat notaris.

Sebelum membuat akta kuasa, notaris menanyakan untuk kepentingan apa akta kuasa tersebut dibuat dan meminta data identitas masing-masing pihak, yaitu kartu tanda penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau isteri pemberi kuasa, kartu susunan keluarga (KSK) pemberi kuasa, atau surat nikah. Permintaan dokumen-dokumen tersebut terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang dituntut oleh peraturan perundang-undangan, yaitu untuk melepaskan suatu hak kebendaan, seorang suami atau isteri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya. Selain itu, notaris akan menanyakan syarat-syarat khusus apa yang dibuat oleh para pihak, agar dapat dicantumkan di dalam akta.<sup>36</sup>

### 3. Sifat Pemberian Kuasa

Berdasarkan KUHPer di dalam Bab XVI tentang pemberian kuasa (Pasal 1792 – Pasal 1819) ada dua jenis sifat dari pemberian kuasa, yaitu :

#### a. Kuasa Umum

Kuasa umum adalah kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum dan hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan.

Dari segi hukum, kuasa umum tidak dapat digunakan di depan pengadilan untuk mewakili pemberi kuasa, karena sesuai dengan ketentuan Pasal 123 HIR, untuk dapat tampil di depan pengadilan sebagai wakil pemberi kuasa, penerima kuasa harus mendapat kuasa khusus.

---

<sup>36</sup> *Ibid.*, hlm. 19.

b. Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas, seperti untuk memindahtangankan/mengalihkan barang, meletakkan hak tanggungan atas barang, untuk membuat suatu perdamaian, atau melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik.

Pengaturan mengenai surat kuasa khusus diatur dalam Pasal 1975 KUHPer, yaitu mengenai pemberian kuasa mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Agar kuasa tersebut sah sebagai kuasa khusus di depan pengadilan, kuasa tersebut harus disempurnakan terlebih dahulu dengan syarat-syarat yang disebutkan dalam Pasal 123 HIR.<sup>37</sup>

4. Kewajiban Pemberi Kuasa

Pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan, tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas apa yang dilakukan penerima kuasa di luar hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal tersebut secara tegas atau secara diam-diam menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa.

Pemberi kuasa juga wajib mengembalikan uang muka (persekot) dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, serta wajib untuk membayar upah bagi penerima kuasa jika hal tersebut telah dibicarakan sebelumnya. Kewajiban untuk mengembalikan persekot, biaya dan pembayaran upah sebagaimana tersebut harus tetap dilaksanakan walaupun penerima kuasa tidak berhasil melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa melakukan suatu kesalahan dalam menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya.

Selain itu, pemberi kuasa juga harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya saat menjalankan

---

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 21.

hal-hal yang dikuasakan kepadanya, dengan syarat bahwa penerima kuasa telah bertindak dengan hati-hati dalam menjalankan pekerjaannya. Pada prinsipnya, pemberi kuasa harus memberikan bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung sejak hari penerima kuasa membayarkan persekot itu untuk kepentingan pemberi kuasa yang dikuasakan kepadanya.

Jika seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk menyelesaikan suatu urusan yang harusnya mereka selesaikan secara bersama, masing-masing dari pemberi kuasa tersebut bertanggung jawab kepada penerima kuasa atas segala akibat dari pemberian kuasa tersebut. Penerima kuasa berhak untuk menahan hak-hak dari pemberi kuasa yang berada di tangannya sampai penerima kuasa menerima pembayaran lunas atas segala sesuatu yang dapat dituntutnya dari pemberian kuasa tersebut.

#### 5. Kewajiban Penerima Kuasa

Penerima kuasa tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya, apabila melampaui kuasanya maka pemberi kuasa dapat menggugat dan mengajukan tuntutan secara langsung kepada penerima kuasa agar memenuhi kesepakatan yang telah dibuat oleh mereka.

Selama kuasanya belum dicabut, penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul jika kuasa tersebut tidak dilaksanakan. Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Namun, tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidak seberat tanggung jawab orang yang menerima kuasa dengan mendapatkan upah.

Penerima kuasa berkewajiban memberikan laporan kepada pemberi kuasa mengenai hal-hal yang telah dilakukan, serta memberikan perhitungan segala sesuatu yang diterima berdasarkan kuasanya, sekalipun sesuatu yang diterima itu tidak harus dibayarkan kepada pemberi kuasa.

Pemberian kuasa dapat digantikan atau dilanjutkan oleh pengganti dari penerima kuasa, yang biasa disebut dengan kuasa substitusi. Jika hal ini dilakukan, penerima kuasa awal bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penerima kuasa pengganti tersebut dalam melaksanakan kuasanya, jika :

- a. Penerima kuasa awal tidak diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya.
- b. Penerima kuasa awal diberikan kekuasaan untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya, sedangkan orang yang dipilih penerima kuasa awal ternyata adalah orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

Pemberi kuasa dianggap telah memberi kuasa kepada penerima kuasanya untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya, jika kuasa tersebut untuk mengurus barang-barang yang berada di luar wilayah Indonesia atau di luar pulau dari tempat tinggal pemberi kuasa, sehingga dalam segala hal, pemberi kuasa dapat secara langsung mengajukan tuntutan kepada orang yang telah ditunjuk oleh penerima kuasa sebagai penggantinya.

Jika dalam suatu akta dinyatakan telah diangkat beberapa penerima kuasa untuk suatu urusan, mereka tidak dapat dituntut untuk tanggung-menanggung atas suatu kerugian tertentu akibat dari tidak dilaksanakannya hal-hal yang telah dikuasakan, kecuali jika hal itu ditentukan dengan tegas dalam surat kuasa. Kerugian akibat tidak dilaksanakannya hal-hal yang telah dikuasakan tersebut ditanggung oleh pemberi kuasa karena tidak secara tegas menunjuk seorang kuasa, sehingga dapat menimbulkan saling lempar tanggung jawab, kecuali jika disebutkan bahwa penerima-penerima kuasa itu bertanggung jawab secara tanggung menanggung.

Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri, terhitung dari saat mulai memakai uang itu, begitu juga dengan bunga atas uang yang harus diserahkan pada penutupan perhitungan, terhitung dari saat penerima kuasa dinyatakan lalai melakukan kuasa.

## 6. Pemberian Kuasa yang Dilarang

Ada surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan tanah. Hal ini berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982, nomor 14/1982 juncto Jurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 nomor 2584. Pelarangan ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung.

Di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apa pun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sementara itu, pembuatan surat kuasa mutlak untuk transaksi selain jual-beli tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat.

Dalam kaitannya dengan tanah, perpindahan hak baru terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli atas tanah yang ditransaksikan, serta saat sudah dilakukannya balik nama atau sudah terdaftar di kantor pertanahan.

Menurut Pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh pejabat pembuat akta tanah, misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

PPJB adalah suatu jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang harus segera dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya akta jual beli sudah terpenuhi. Oleh karena itu, segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya pembuatan akta jual beli selesai, pembuatan dan penandatangan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama)

kepada pembeli harus segera dilaksanakan.

Pemberian kuasa mutlak dan bersifat tidak dapat dicabut kembali dalam hal jual beli tanah bertujuan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah, agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli dipenuhi, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut.

Pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.<sup>38</sup> Penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah :

1. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam pasal 3 blanko akta jual beli sebagai ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1961.
2. Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang notaris.
3. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh Notaris.<sup>39</sup>

#### 7. Kuasa Untuk Menjual

Dalam hal penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris/Panitera Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara di luar negeri). Surat kuasa yang

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, hlm. 13.

<sup>39</sup> Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria. *Tata laksana Pengurusan Hak Atas Tanah*. (Jakarta: Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1985), hlm. 106.

dibuat oleh notaris lebih baik.<sup>40</sup>

Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada, sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual. Menurut kamus umum bahasa Indonesia, kuasa dapat diartikan sebagai :

- a. Kemampuan atau kesanggupan untuk berbuat sesuatu.
- b. Kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan, memerintah, mewakili, dan mengurus sesuatu.
- c. Orang yang diberi kewenangan untuk mengurus atau mewakili.
- d. Mampu, sanggup, kuat.<sup>41</sup>

Sedangkan arti kata menjual adalah memberikan sesuatu dengan mendapat ganti rugi.<sup>42</sup> Dari pengertian-pengertian tersebut, maka penulis merumuskan pengertian kuasa untuk menjual sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan, yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

#### 8. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Berdasarkan ketentuan pasal 1813 KUHPer, berakhirnya pemberian kuasa disebabkan oleh hal-hal sebagai berikut :

1. Penarikan kembali kuasa penerima kuasa.

Penarikan kuasa oleh pemberi kuasa dapat dilakukan secara tertulis dengan membuat surat pencabutan kuasa yang telah ditandatangani. Setelah itu, surat penarikan kuasa diberikan dan disertai penarikan surat kuasa dari si penerima kuasa. Sementara itu, penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa tidak dapat diajukan kepada pihak ketiga yang telah mengadakan persetujuan dengan pihak penerima kuasa. Hal ini terjadi karena pihak ketiga tersebut tidak mengetahui penarikan

<sup>40</sup> Perangin. *Op. Cit.*, hlm. 6.

<sup>41</sup> W.J.S. Poerwadarminta. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cetakan ke-10. (Jakarta: Balai Pustaka), 1987.

<sup>42</sup> *Ibid.*, hlm. 423.

kuasa, tetapi hal ini tidak mengurangi tuntutan hukum dari pemberi kuasa terhadap penerima kuasa. Jika terjadi pengangkatan seorang penerima kuasa baru untuk menjalankan suatu urusan yang sama, penerima kuasa yang lama tidak lagi memegang kuasa dari pemberi kuasa, terhitung sejak hari pengangkatan tersebut diberitahukan kepada penerima kuasa yang baru.

2. Pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa.

Selain melalui penarikan surat kuasa, berakhirnya pemberian kuasa dari pemberi kuasa juga dapat dilakukan oleh penerima kuasa melalui pemberitahuan secara lisan. Namun hal ini hanya dapat dilakukan untuk pemberian kuasa yang tidak mengandung dan berpotensi menimbulkan kerugian kepada pemberi kuasa. Misalnya, pemberian kuasa untuk menghadiri rapat yang tidak membahas kepentingan yang bersifat penting.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1817 KUHPer, pemegang kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan melakukan pemberitahuan tentang penghentian penerimaan kuasa yang diterimanya kepada pemberi kuasa. Namun, jika pemberitahuan penghentian penerimaan kuasa dilakukan oleh penerima kuasa tanpa memperhitungkan waktu dan karena kesalahannya menimbulkan suatu kerugian bagi pemberi kuasa, penerima kuasa harus memberikan ganti rugi kepada pemberi kuasa. Kecuali jika penerima kuasa tidak mampu untuk meneruskan kuasanya, tanpa mendatangkan kerugian yang tidak sedikit bagi dirinya sendiri.

3. Meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya, baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa.

Meninggalnya pemberi atau penerima kuasa menyebabkan berakhirnya suatu pemberian kuasa. Hal ini didasarkan pada ketidakmampuan pemberi atau penerima kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang ditegaskan dalam kuasa, baik itu secara lisan maupun

tertulis, sehingga pertanggungjawaban pemberian kuasa tidak dapat terjadi.

Menurut Pasal 1818 KUHPer, jika penerima kuasa tidak mengetahui meninggalnya pemberi kuasa atau tentang suatu sebab lain yang menyebabkan berakhirnya kuasa, perbuatan yang dilakukan dalam keadaan tidak tahu tersebut adalah sah. Dengan demikian, segala perikatan yang dilakukan oleh penerima kuasa dengan pihak ketiga yang beritikad baik harus tetap dipenuhi.

Apabila penerima kuasa meninggal dunia, maka para ahli warisnya harus memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa, jika mereka mengetahui pemberian kuasa itu. Ahli waris dari penerima kuasa harus mengambil tindakan-tindakan yang perlu dilakukan untuk kepentingan pemberi kuasa sebelum pemberi kuasa membereskan pengurusan dan hal yang dikuasakan kepada penerima kuasa yang telah meninggal dunia tersebut. Jika hal ini tidak dilakukan, dengan alasan yang kuat, pemberi kuasa berhak atas ganti biaya, kerugian dan bunga (Pasal 1819 KUHPer).

4. Kawannya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Menikahnya seorang perempuan atau menikahinya seorang laki-laki tidak lagi mengakibatkan berakhirnya pemberian kuasa. Namun, mereka harus mendapat izin pasangan dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum yang mengandung unsur keluarnya harta bersama.<sup>43</sup>

#### **D. Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan**

Pengertian akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHper yang berbunyi sebagai berikut :

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 23.

yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”<sup>44</sup>

Dari pengertian tersebut, maka akta otentik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

a. Dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 38 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), setiap akta notaris harus terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta dan akhir atau penutup akta.

Untuk lebih jelasnya, bunyi Pasal 38 UUJN adalah sebagai berikut :

- (1) Setiap akta notaris terdiri atas :
  - a) Awal akta atau kepala akta;
  - b) Badan akta; dan
  - c) Akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat :
  - a) Judul akta;
  - b) Nomor akta;
  - c) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
  - d) Nama lengkap dan tempat kedudukan notaris.
- (3) Badan akta memuat :
  - a) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/ atau orang yang mereka wakili;
  - b) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - c) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan; dan
  - d) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat :
  - a) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
  - b) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
  - c) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan
  - d) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- (5) Akta Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat

<sup>44</sup> R. Subekti, *et al.*, *Op. Cit.*, hlm. 475.

Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.<sup>45</sup>

- b. Dibuat oleh pejabat atau penguasa umum.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (1) UUJN, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

- c. Dibuat dalam wilayah kewenangannya.

Menurut ketentuan Pasal 18 ayat (2) UUJN, notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya. Sedangkan tempat kedudukan notaris adalah di daerah kabupaten atau kota.

1. Perbedaan akta otentik dan akta di bawah tangan

Perbedaan terbesar antara akta otentik dan akta yang dibuat di bawah tangan adalah :

- a. Akta otentik mempunyai tanggal yang pasti, sedangkan mengenai tanggal dari akta yang dibuat di bawah tangan tidak selalu demikian.
- b. Grosse dari akta otentik dalam beberapa hal mempunyai kekuatan eksekutorial seperti putusan hakim, sedang akta yang dibuat di bawah tangan tidak pernah mempunyai kekuatan eksekutorial.
- c. Kemungkinan akan hilangnya akta yang dibuat di bawah tangan lebih besar dibandingkan dengan akta otentik.<sup>46</sup>

2. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik

Kekuatan pembuktian akta otentik, dengan demikian juga akta notaris, adalah akibat langsung yang merupakan keharusan dari ketentuan perundang-undangan, bahwa harus ada akta-akta otentik sebagai alat pembuktian dan

<sup>45</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 38.

<sup>46</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke-3. (Jakarta: Erlangga, 1983), hlm. 54.

dari tugas yang dibebankan oleh undang-undang kepada pejabat-pejabat atau orang-orang tertentu. Dalam pemberian tugas inilah terletak pemberian tanda kepercayaan kepada para pejabat itu dan pemberian kekuatan pembuktian kepada akta-akta yang mereka buat.

Terdapat perbedaan kekuatan pembuktian antara akta otentik dan akta dibawah tangan, yaitu :

a. Akta di bawah tangan

Akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah seperti akta otentik yang dapat membuktikan sendiri keabsahannya dan mempunyai kekuatan pembuktian formal hanya meliputi kenyataan, bahwa keterangan itu diberikan, apabila tanda tangan itu diakui oleh yang menandatangani atau dianggap sebagai telah diakui sedemikian menurut hukum.<sup>47</sup> Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1875 KUHPer yang berbunyi sebagai berikut :

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan dengan demikian berlakulah ketentuan pasal 1871 untuk tulisan itu”.<sup>48</sup>

Dikaitkan dengan pasal 1871 KUHPer, yang berbunyi sebagai berikut :

“Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.”<sup>49</sup>

b. Akta otentik

Akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu :

---

<sup>47</sup> *Ibid.*,

<sup>48</sup> Subekti, *et al.*, *Op. Cit.*, hlm. 477.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm. 475.

1) Kekuatan pembuktian lahiriah

Dengan kekuatan pembuktian ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik, yang merupakan pembuktian lengkap, dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya.

2) Kekuatan pembuktian formal

Dalam pembuktian formal, maka terjamin kebenaran atau kepastian tanggal dari akta itu, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas dari orang-orang yang hadir, demikian juga tempat dimana akta itu dibuat.

Sepanjang mengenai akta partij (akta yang dibuat “di hadapan” notaris), bahwa para pihak ada menerangkan seperti yang diuraikan dalam akta itu, sedang kebenaran dari keterangan-keterangan itu sendiri hanya pasti antara pihak-pihak sendiri. Sedangkan sepanjang mengenai akta pejabat (akta yang dibuat “oleh” notaris), akta ini membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya.

3) Kekuatan pembuktian material

Kekuatan pembuktian material dari suatu akta adalah isi dari akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang, yang menyuruh adakan atau buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

Karena akta itu, isi keterangan yang dimuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar, isinya itu mempunyai kepastian sebagai yang sebenarnya, menjadi terbukti dengan sah di antara pihak dan para ahliwaris serta para penerima hak mereka, dengan pengertian :

- a) Bahwa akta itu, apabila dipergunakan di muka pengadilan, adalah cukup dan bahwa hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda pembuktian lainnya di samping itu;
- b) Bahwa pembuktian sebaliknya senantiasa diperkenankan dengan

alat-alat pembuktian biasa, yang diperbolehkan untuk itu menurut undang-undang.<sup>50</sup>

## E. Notaris

Menurut ketentuan Pasal 1 angka (1) UUJN, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Pengertian akta Notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka (7) UUJN adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.

### 1. Kewenangan dan Larangan Notaris

Kewenangan notaris sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 15 UUJN, yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.
- (2) Notaris berwenang pula :
  - a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - g. Membuat akta risalah lelang.

---

<sup>50</sup> Tobing. *Op. Cit.*, hlm. 55.

- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.”<sup>51</sup>

Sedangkan larangan notaris diatur dalam Pasal 17 UUJN, yang berbunyi :

“Notaris dilarang :

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat Negara;
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik Negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.”<sup>52</sup>

## 2. Tempat Kedudukan dan Wilayah Jabatan Notaris

Menurut ketentuan Pasal 18 UUJN, seorang notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Sedangkan wilayah jabatannya meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.

## F. Pembahasan Kasus

Para pihak yang terkait dalam kasus ini, adalah :

- a. Yetty Sulastri, beralamat di Cipinang Timur R.T. 006/ R.W. 003, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya antara lain: H. Anmeddy Darwin, S.H., Hendri S.H., dan Nasruddin, S.H., sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Mei 2005, yang untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT. (Penggugat adalah ahliwaris penerima kuasa).

<sup>51</sup> Indonesia, *Op. Cit.*, Pasal 38.

<sup>52</sup> *Ibid.*, Pasal 17.

- b. PT. Asinusa Fajar Utama, yang diwakili oleh Direktornya Isfan Fajar Satryo Try Sutrisno, beralamat di Gedung Senatama Lantai II, Jl. Kwitang No. 8, Jakarta Pusat. Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya H. Ibrahim Murod, S.H., sesuai dengan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Juni 2005, yang untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT.

1. Posisi Kasus

Posisi kasus tersebut dalam surat gugatan adalah sebagai berikut :

- a. Pada tanggal 6 Juni 1996, antara orang tua Penggugat dengan Tergugat telah melakukan hubungan hukum dalam bentuk Perikatan Jual Beli yang tertuang dalam Akta Nomor 7 tertanggal 6 Juni 1996 (“Perikatan Jual Beli”) yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul jambi, S.H., Notaris di Jakarta.
- b. Obyek dari perikatan tersebut adalah sembilan bidang tanah dengan sembilan sertipikat hak atas tanah dengan luas total kurang lebih 49.590 M2 (empat puluh sembilan ribu lima ratus sembilan puluh meter persegi) yang terletak di Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
- c. Dalam Perikatan Jual Beli tersebut, orang tua Penggugat bertindak selaku Pihak Penjual sedangkan Tergugat bertindak selaku Pihak Pembeli, dimana yang dijadikan obyek jual beli tersebut adalah sebagai berikut :
  - 1) Sertipikat Hak milik No. 168/Pusaka Rakyat seluas 585 M2 (lima ratus delapan puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 259/1973, tertanggal 31-01-1973 (tiga puluh satu januari seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama dr. Mirsil Ilyas.
  - 2) Sertipikat Hak milik No. 175/Pusaka Rakyat seluas 10.530 M2 (sepuluh ribu lima ratus tiga puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 529/1973, tertanggal 31-01-1973 (tiga puluh satu januari seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Harjono.
  - 3) Sertipikat Hak milik No. 176/Pusaka Rakyat seluas 8.910 M2

- (delapan ribu sembilan ratus sepuluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 526/1973, tertanggal 05-03-1973 (lima maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Sadiun.
- 4) Sertipikat Hak milik No. 177/Pusaka Rakyat seluas 9.210 M<sup>2</sup> (sembilan ribu dua ratus sepuluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 528/1973, tertanggal 05-03-1973 (lima maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Harjono.
  - 5) Sertipikat Hak milik No. 179/Pusaka Rakyat seluas 4.345 M<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus empat puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 590/1973, tertanggal 19-03-1973 (sembilan belas maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Suhadi.
  - 6) Sertipikat Hak milik No. 180/Pusaka Rakyat seluas 4.080 M<sup>2</sup> (empat ribu delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 589/1973, tertanggal 19-03-1973 (sembilan belas maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Kanafiah.
  - 7) Sertipikat Hak milik No. 183/Pusaka Rakyat seluas 6.525 M<sup>2</sup> (enam ribu lima ratus dua puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 603/1973, tertanggal 19-03-1973 (sembilan belas maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Sandiworo.
  - 8) Sertipikat Hak milik No. 281/Pusaka Rakyat seluas 2.100 M<sup>2</sup> (dua ribu seratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 325/1973, tertanggal 19-03-1973 (Sembilan belas maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Pr. Siti Bin H. Asmad.
  - 9) Sertipikat Hak milik No. 181/Pusaka Rakyat seluas 3.355 M<sup>2</sup> (tiga ribu ttiga ratus lima puluh lima meter persegi), Gambar Situasi Nomor 588/1973, tertanggal 19-03-1973 (sembilan belas maret seribu sembilan ratus tujuh puluh tiga) tertulis atas nama Kanafiah.
- d. Kesembilan bidang tanah yang telah disertipikatkan tersebut adalah milik orang tua Penggugat yang bernama H. Amiruddin Kamaruddin, dimana alas haknya telah diatasnamakan kepada masing-masing nama yang tercantum di dalam Sertipikat Hak Milik sebagaimana tersebut di atas.

- e. Atas perikatan jual beli tersebut, Tergugat selaku pihak Pembeli sampai batas waktu yang diperjanjikan tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran sisa harga penjualan atas obyek dalam perikatan jual beli tersebut, sehingga pihak Penjual melakukan teguran melalui Anasrul Jambi, S.H. selaku Notaris, agar Tergugat memenuhi isi perikatan Jual Beli yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.
- f. Pada tanggal 14 Nopember 2000, orang tua Penggugat yang bernama H. Amiruddin Kamaruddin telah meninggal dunia di Jakarta sesuai dengan Surat Keterangan Kematian Nomor 78 yang dikeluarkan oleh kelurahan Tebet Barat, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan.
- g. Orang tua Penggugat, Almarhum Amiruddin Kamaruddin sewaktu hidup telah berwasiat sebagaimana yang tercantum dalam Akta Nomor 7 tanggal 16 Agustus 1999 yang dibuat oleh dan di hadapan Rully Akbar, S.H., sebagai pengganti sementara Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta, yang telah memberikan wasiat kepada anak-anaknya atau ahliwarisnya, yaitu : Ati Suryati, S.H., selaku isteri dan anak-anaknya yang terdiri dari Erna Lidia, Rosita, Susiana, Hasanuddin, Elly Aswita, Yetty Sulastri, dan Muhidin, S.H.
- h. Menurut Surat Pernyataan Waris tertanggal 1 Mei 2004 yang dibuat oleh para ahliwaris Almarhum H. Amiruddin, para ahliwaris tersebut telah menyetujui dan menunjuk Penggugat (Yetty Sulastri) selaku Ahliwaris untuk mewakili dan melanjutkan atau negosiasi Perikatan Jual Beli Nomor 7 tanggal 6 Juni 1996 yang telah dibuat oleh Almarhum Amiruddin Kamaruddin dengan P.T. Asinusa Fajar Utama atau menjual kepada pihak lain.
- i. Penggugat selaku Ahliwaris dari Almarhum Amiruddin Kamaruddin juga telah menerima Surat Kuasa Menjual dari orang-orang yang namanya tercantum dalam Sertipikat yang menjadi obyek perikatan jual beli tersebut, antara lain :
  - 1) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 08, tanggal 14 November 2003, dari Ny. Hj. Siti Laelah Binti H. Asmat (Pr. Siti Bin H. Asmat)

- kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 281/Sukapura seluas 2.100 M2, yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
- 2) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 09, tanggal 14 November 2003, dari Antonius Haryono (Harjono) kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 175/Sukapura seluas 10.530 M2 dan Hak Milik nomor 177/Sukapura seluas 9.210 M2, yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
  - 3) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 10, tanggal 14 November 2003, dari Dr. H. Mirsil Ilyas kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 168/Sukapura seluas 585 M2 , yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
  - 4) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 11, tanggal 14 November 2003, dari Sandiwo kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 183/Sukapura seluas 6.525 M2, yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
  - 5) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 13, tanggal 14 November 2003, dari Siti Muniroh (Kanafi) kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 180/Sukapura seluas 4.080 M2, dan Hak Milik Nomor 181/Sukapura yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
  - 6) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 14, tanggal 14 November 2003, dari Ny. Suparmi (Suhadi) kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 179/Sukapura seluas 4.345 M2, yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta.
  - 7) Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4, tanggal 10 Januari 2004, dari Ny. Sunarni (Sadiun Ali Basah) kepada Penggugat atas tanah Hak Milik Nomor 176/Sukapura seluas 8.910 M2, yang dibuat oleh dan di hadapan Afifah, S.H., Notaris di Sukoharjo.
- j. Terhadap Sembilan sertipikat Hak Milik tersebut dititipkan di Notaris Alm. Anasrul Jambi.

- k. Berdasarkan ketentuan yang tersebut dalam Pasal 2 Perikatan Jual Beli pada alinea kedua dan atau baris ke dua belas, secara jelas dan tegas menyebutkan “*Jika Tergugat dan atau Pihak Kedua (P.T. Asinusa Fajar Utama) yang tidak hadir menandatangani Akta Pelepasan Hak dan tidak membayar sisa harga penjualan yang telah disepakati bersama pada saat yang ditentukan dalam Pasal 1 diatas, maka Verskot sebesar Rp. 365.726.250,- (tiga ratus enam puluh lima juta tujuh ratus dua puluh enam ribu ddua ratus lima puluh rupiah) yang telah diterima Pihak Pertama seluruhnya menjadi hak Pihak Pertama dan tidak ada kewajiban untuk mengembalikan uang tersebut kepada Pihak Kedua. Dalam keadaan demikian maka Akta Perikatan Jual Beli ini Batal Demi Hukum*”.

## 2. Jawaban Tergugat dan Replik Penggugat

Jawaban Tergugat dalam kasus tersebut adalah bahwa Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Juni 1996 yang dibuat di hadapan Anasrul Jambi S.H., Notaris di Jakarta merupakan hubungan hukum antara H. Amiruddin Kamaruddin dengan Tergugat. Sementara itu H. Amiruddin Kamaruddin hanyalah selaku kuasa dari mereka yang nama-namanya tertulis pada masing-masing sertipikat Hak Milik dimaksud, dan menurut hukum mereka adalah para pemegang hak yang sesungguhnya atas kesembilan bidang tanah yang menjadi obyek perikatan.

Oleh karena H. Amiruddin Kamaruddin telah meninggal dunia pada tanggal 14 November 2000, maka menurut hukum kuasa kepada H. Amiruddin Kamaruddin (Almarhum) dinyatakan telah berakhir, sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPer. Dengan demikian, selanjutnya hubungan hukum dalam Perikatan Jual Beli Akta No. 7 tanggal 6 Juni 1996 tersebut, secara yuridis sejak tanggal 14 November 2000 hubungan hukum yang terjadi adalah antara tergugat langsung dengan mereka yang nama-namanya tertulis pada masing-masing sertipikat hak milik dimaksud sebagai pemegang hak yang sesungguhnya atas kesembilan bidang tanah yang menjadi obyek

perikatan, sehingga Penggugat tidak memiliki kualitas untuk melakukan gugatan karena sama sekali tidak ada hubungan hukum berkaitan dengan Perikatan Jual Beli Akta No. 7 tersebut. Oleh sebab itu, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima.

Selain itu Tergugat menyampaikan bahwa Penggugat tidak cermat membaca Akta Perikatan Jual Beli tersebut, karena hanya mendasarkan dalilnya sebatas pada Pasal 2 yang mana sebenarnya tidak dapat dipisahkan dengan Pasal 1. Pelunasan sisa pembayaran oleh tergugat sebesar Rp. 6.948.798.750 (enam milyar Sembilan ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus Sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) secara tegas mencantumkan syarat, yaitu setelah adanya pengangkatan sita jaminan atas tanah tersebut yang dijadikan obyek perikatan jual beli. Ternyata Penggugat tidak pernah membuktikan telah terjadi pengangkatan sita jaminan atas kesembilan bidang tanah dimaksud, maka dengan sendirinya tidak dapat dilakukan pelunasan. Karena itu Penggugat tidak dapat melakukan gugatan wanprestasi karena Tergugat tidak melunasi sisa pembayaran, sementara Penggugat tidak menunaikan kewajiban atau prestasinya mengangkat sita jaminan atas kesembilan bidang tanah tersebut.

Sedangkan Penggugat dalam repliknya mengemukakan bahwa walaupun benar dalil Tergugat yang menyatakan dengan meninggalnya H. Amiruddin Kamaruddin maka kuasanya berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPer dan selanjutnya hubungan hukum dalam Perikatan Jual Beli Akta No. 7 tanggal 6 Juni 1996 adalah antara Tergugat langsung dengan mereka yang nama-namanya tercantum dalam sertipikat hak milik atas kesembilan bidang tanah yang menjadi obyek perikatan, akan tetapi dalam faktanya sekarang setelah wafatnya orang tua Penggugat, orang-orang yang nama-namanya tercantum dalam kesembilan sertipikat tersebut telah memberikan Akta Kuasa Untuk Menjual kepada Penggugat dan memberikan juga kuasa untuk pengangkatan sita jaminan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sehingga membuktikan bahwa Penggugat mempunyai kualitas untuk menggugat Tergugat.

Mengenai syarat pelunasan pembayaran yang disebutkan dalam pasal 1 Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, Penggugat selaku ahliwaris Alm H. Amiruddin Kamaruddin telah berhasil melakukan pengangkatan sita jaminan atas tanah yang dijadikan obyek Pengikatan Jual Beli berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 175/PDT.G/1995/ PN.JKT.PST. tanggal 12 Pebruari 2004 jo. Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 35/PEN/PDT/EKS/PENC.C.B/2004/PN.JKT.UT jo. No. 175/Pdt.G/1995/PN. JKT.PST tanggal 16 Pebruari 2004 dan Berita Acara Pengangkatan atau Pencabutan Sita Jaminan 35/PEN/PDT/EKS/PENC.C.B/ 2004/PN.JKT.UT Jo. No. 175/Pdt.G/1995/PN.JKT.PST.DEL., tanggal 16 Pebruari 2004 yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam Pasal 1 Pengikatan Jual Beli tersebut, terbukti sita jaminan telah diangkat pada tanggal 16 Pebruari 2004, maka setidaknya-tidaknya tiga puluh hari setelah diangkatnya sita jaminan, Tergugat harus melakukan prestasi untuk melunasi kewajibannya, akan tetapi surat pemberitahuan yang telah Penggugat sampaikan kepada Tergugat bahwa sita jaminan telah diangkat tidak digubris oleh Tergugat dan Tergugat untuk melaksanakan kewajibannya selalu menghindar dan juga membuktikan tergugat tidak mampu untuk melakukan pemenuhan prestasinya.

Dalam kasus tersebut hakim Pengadilan Negeri menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Juni 1996 antara Alm. Amiruddin Kamaruddin dengan Tergugat adalah sah menurut hukum dan Penggugat telah memenuhi syarat formal untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat karena Penggugat adalah salah satu ahliwaris dari Alm. Amiruddin Kamaruddin yang telah mendapat kuasa dari para ahliwaris lainnya untuk menyelesaikan jual beli tersebut atau melakukan perbuatan hukum apapun yang diperlukan untuk itu.

### 3. Putusan Pengadilan

Kasus tersebut telah mendapatkan putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi.

a. Putusan Pengadilan Negeri No. 108/PDT.G/2005/PN.JKT.UT :

1) Dalam Eksepsi :

Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya.

2) Dalam pokok Perkara :

a) Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.

b) Menyatakan hukum Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi.

c) Menyatakan batal demi hukum Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996, yang dibuat oleh dan dihadapan Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakara.

d) Menghukum Tergugat atau siapa saja/Notaris Alm. Anasrul Jambi. S.H./Penggantinya untuk menyerahkan Sertipikat Hak Milik :

i. Sertipikat Hak Milik No. 281/Sukapura seluas 2.100 M<sup>2</sup> tersebut atas nama Ny. Hj. Siti Laelah Binti H. Asmat.

ii. Sertipikat Hak Milik No. 175/Sukapura seluas 10.530 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik No. 177/Sukapura seluas 9.210 M<sup>2</sup> tersebut atas nama Antonius Haryono (Harjono).

iii. Sertipikat Hak Milik No. 168/Sukapura seluas 585 M<sup>2</sup> tersebut atas nama Dr. H. Mirsil Ilyas.

iv. Sertipikat Hak Milik No. 183/Sukapura seluas 6.525 M<sup>2</sup> tersebut atas nama Sandiworo.

v. Sertipikat Hak Milik No. 180/Sukapura seluas 4.080 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Milik No. 181/Sukapura seluas 3.305 M<sup>2</sup> tersebut atas nama Kanafi.

vi. Sertipikat Hak Milik No. 179/Sukapura seluas 4.345 M<sup>2</sup> tersebut atas nama Suhadi.

vii. Sertipikat Hak Milik No. 176/Sukapura seluas 8.910 M<sup>2</sup>

tersebut atas nama Sadiun.

Kepada Penggugat.

e) Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

3) Dalam Rekonvensi :

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya.

4) Dalam Konvensi / Rekonvensi :

Menghukum Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini dianggarkan sebesar Rp. 384.000,- (tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

b. Putusan Pengadilan Tinggi No. 27/PDT/2006/PT.DKI :

1) Menerima permohonan banding dari Tergugat atau Pembanding tersebut.

2) menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 108/Pdt.G/2005/PN.JKT.UT tanggal 13 September 2005, dengan perbaikan sekedar butir 3 amar putusannya, sehingga amar tersebut berbunyi, “Menyatakan batal Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996, yang dibuat oleh dan dihadapan Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakarta”.

3) Menghukum Tergugat atau Pembanding untuk membayar ongkos perkara ini dalam kedua tingkat peradilan,, yang dalam tingkat banding sebesar Rp. 300.000,- (tiga ratus ribu rupiah).

#### 4. Analisis Kasus

Salah satu yang menjadi pertimbangan hakim adalah pernyataan dalam perikatan jual beli tersebut yang menyatakan bahwa pihak tergugat akan membayar sisa harganya dalam waktu tiga puluh hari setelah akta ditandatangani atau selambat-lambatnya tiga puluh hari setelah diangkatnya sita jaminan atas tanah tersebut dan pada kenyataannya penggugat dapat

membuktikan telah dilakukannya pengangkatan sita jaminan atas tanah tersebut dengan Berita Acara Pengangkatan atau Pencabutan Sita Jaminan 35/PEN/PDT/EKS/PENC.C.B/ 2004/PN.JKT.UT jo. No. 175/Pdt.G/1995/PN.JKT.PST.DEL., tanggal 16 Pebruari 2004 yang telah dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Akan tetapi Tergugat telah wanprestasi, yaitu tidak melunasi sisa harga tanah sebesar Rp. 6.948.798.750 (enam milyar Sembilan ratus empat puluh delapan juta tujuh ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dari keseluruhan nilai transaksi sebesar Rp. 7.314.525.000,- (tujuh miliar tiga ratus empat belas juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah).

Oleh karena itu hakim pada pengadilan negeri menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Juni 1996 yang dibuat dihadapan Notaris Anasrul Jambi, S.H. adalah batal demi hukum dan tergugat atau Notaris Anasrul Jambi S.H., atau penggantinya atau siapa yang memegang Sertipikat Hak Milik sebagaimana tercantum dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Juni 1996 harus menyerahkannya kepada Penggugat. Sedangkan dalam Pengadilan Tinggi hakim memperbaiki putusan Pengadilan Negeri, putusannya disempurnakan menjadi : “menyatakan batal Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996, yang dibuat oleh dan di hadapan Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakarta”.

Dalam perikatan jual beli tersebut tidak mencantumkan klausula yang pada umumnya terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli, yang pada umumnya berbunyi sebagai berikut : “Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.” Hal tersebut menimbulkan kebingungan pada pihak-pihak terkait, khususnya pihak pembeli setelah penerima kuasanya yang mewakili pihak penjual meninggal dunia.

Dalam peraturan perundang-undangan juga tidak mengatur secara tegas mengenai kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli apabila penerima kuasanya meninggal dunia. Hanya disebutkan dalam ketentuan Pasal 1813 KUHPer bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali

kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa, dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Menurut pendapat praktisi hukum di bidang hukum perdata, apabila penerima kuasa meninggal dunia dan kuasa tersebut tidak pernah dicabut atau dibatalkan oleh pemberi kuasa selama hidupnya si penerima kuasa, maka kuasa yang telah diberikan tersebut tetap berlaku selama ahliwaris penerima kuasa telah memberitahukan keadaan kepada pemberi kuasa bahwa penerima kuasa semula telah meninggal dunia dan ahliwarisnya akan melanjutkan pelaksanaan kuasa tersebut (Pasal 1819 KUHPperdata). Dalam kasus ini, selain adanya pemberitahuan dari Ahliwaris Almarhum Penerima Kuasa, Pemberi Kuasa memberi kuasa baru kepada ahliwaris Penerima Kuasa. Dengan demikian Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak.<sup>53</sup>

Di dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), diperbolehkan untuk memberikan kuasa kepada orang lain apabila si pemilik hak yang sah berhalangan hadir untuk menandatangani perjanjian tersebut. Apabila yang menandatangani perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah penerima kuasa, maka yang harus menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT adalah penerima kuasa tersebut. Apabila si penerima kuasa meninggal dunia, maka yang menandatangani Akta Jual Beli tersebut adalah ahli waris dari penerima kuasa. Sedangkan jika si pemberi kuasa ingin dia sendiri yang menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT, maka ia harus membatalkan kuasanya terlebih dahulu dengan cara membuat akta pembatalannya secara notariil.

Yang sekarang ini diduga terjadi penyelundupan hukum atas pemasukkan kas Negara atau pajak Negara adalah apabila telah dibuatkan perjanjian pengikatan jual beli, akan tetapi di samping itu dibuatkan juga

---

<sup>53</sup> Nathalia, *wawancara*, dengan Advokat, Rahmat S.S. Soemadipradja, S.H., L.L.M. (Jakarta, 8 Juni 2010).

Akta Kuasa Untuk Menjual secara terpisah. Di dalam suatu PPJB, pihak penjual hanya dapat menjual kepada calon pembeli yang namanya tertulis dalam PPJB tersebut, pihak penjual tidak boleh menjual kepada orang lain.

Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996 tersebut tidak dicantumkan klausula kuasa yang diberikan oleh penjual kepada calon pembeli untuk menandatangani akta jual beli selaku penjual dan pembeli, apabila calon pembeli telah memenuhi syarat-syarat yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Hal tersebut mempunyai arti bahwa pihak calon pembeli harus memanggil kembali pihak penjual untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT, yang mana hal tersebut merepotkan dan mempunyai resiko apabila pihak penjual berhalangan untuk menandatangani atau tidak dapat dihubungi. Oleh karena itu, sebaiknya dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli sudah terdapat kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli, yang pada umumnya klausula kuasa tersebut berbunyi sebagai berikut :

“-Guna menjamin lebih jauh kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut pada waktunya, maka Pihak Pertama dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya memberi kuasa kepada Pihak Kedua sebagaimana mestinya demikian apabila oleh sebab apapun Pihak Pertama berhalangan untuk melaksanakan sendiri penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada Pihak Kedua, sedang Pihak Kedua dapat melunasi pada waktunya, maka Pihak Pertama memberi kuasa kepada Pihak Kedua untuk menandatangani akta jual beli selaku penjual dan pembeli, dalam hal demikian segala biaya untuk melaksanakan jual beli tersebut dipikul dan harus dibayar oleh Pihak Kedua.

- Kuasa-kuasa yang tersebut dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual beli ini yang jikalau tanpa kuasa-kuasa mana pengikatan ini niscaya tidak dilangsungkan, karenanya kuasa-kuasa tersebut tidak berakhir disebabkan oleh hal-hal yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia maupun karena sebab-sebab apapun juga.”

Dalam kasus ini, Akta Kuasa Untuk Menjual yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996, yang dibuat oleh pemberi kuasa kepada ahliwaris penerima kuasa setelah penerima kuasa (Tuan Haji Amiruddin Kamaruddin) meninggal dunia tersebut mempunyai kekuatan hukum, karena dalam perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Januari 1996 tersebut tidak mencantumkan klausula kuasa apapun dan Akta Kuasa Untuk Menjual tersebut dibuat secara notariil yang berdasarkan ketentuan Pasal 1819 KUHP, ahliwaris penerima kuasa harus melanjutkan kuasa yang telah diberikan untuk kepentingan si pemberi kuasa, dan hal ini memperkuat kuasa yang telah dibuat sebelumnya.

Menurut hemat saya, apabila penerima kuasa meninggal dunia menyebabkan kuasa tersebut berakhir, kecuali dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah ditandatangani oleh penerima kuasa yang dalam hal ini mewakili pihak penjual dengan pihak calon pembeli, maka pengikatan jual beli tersebut tetap sah dan mengikat. Akan tetapi kuasa yang menyebabkan seseorang akan kehilangan hartanya tersebut harus dibuat secara notariil atau paling minimal dilegalisasi oleh notaris, tidak dapat hanya diwaarmerking saja karena seorang notaris wajib memberikan perlindungan hukum bagi kliennya. Lain halnya apabila kuasa tersebut untuk membeli atau mendapatkan harta, maka kuasa yang secara lisan saja dapat digunakan.

Dalam kasus tersebut kuasa yang diberikan hanya dibawah tangan saja, yang mana hal ini sebenarnya tidak diperbolehkan dalam praktek notaris. Seorang notaris wajib menolak membuat suatu akta pengikatan jual beli yang mana penjualnya hanya bertindak berdasarkan kuasa yang dibuat di bawah tangan tanpa dilegalisasi oleh notaris.

Akta Perikatan Jual Beli No. 7 tanggal 6 Juni 1996 tersebut dibuat dengan suatu syarat yang dituliskan dalam Pasal 1 akta tersebut, yaitu calon pembeli akan melunaskan pembayarannya setelah diangkatnya sita jaminan atas obyek perikatan tersebut, yang mencerminkan bahwa notaris yang membuat akta tersebut telah mengetahui bahwa obyek pengikatan jual beli

sedang berada dalam suatu sengketa. Oleh karena PPJB yang dibuat di hadapan Notaris merupakan dasar untuk dibuatkan Akta Jual Beli oleh PPAT, yang mencerminkan jabatan notaris sangat erat kaitannya dengan PPAT, maka penulis mengaitkan hal ini dengan peraturan yang harus diketahui dan dipatuhi oleh seorang PPAT, yang dalam hal ini pembuatan akta tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa seorang PPAT harus menolak membuat akta apabila obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya. Sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal tersebut juga diatur dalam ketentuan Pasal 22 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa mengenai tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat dapat menolak permintaan untuk membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, apabila :

- a. Permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan
- b. Tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.
- c. Tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

Oleh karena itu, notaris tersebut dapat dituntut karena kelalaiannya dan hal tersebut mencerminkan notaris tersebut tidak paham akan perlindungan hukum yang harus diberikan kepada kliennya.

Mengenai barang sitaan tidak boleh dipindahkan, dibebani, disewakan juga diatur dalam Pasal 199 Ayat (1) HIR. Menurut Pasal 199 Ayat (1) HIR, terhitung sejak hari pemberitahuan atau pengumuman barang yang disita pada kantor pendaftaran yang ditentukan untuk itu, hukum melarang :

- a. Memindahkan barang sita kepada pihak orang lain;

Artinya, tersita atau tergugat dilarang menjual, menghibahkan, menukarkan atau menitipkan barang sita kepada orang lain.

- b. Membebani barang itu kepada orang lain;

Ini berarti, melarang tergugat untuk menjaminkan atau mengagunkan barang sitaan, baik dalam bentuk agunan biasa atau hak tanggungan, fidusia atau gadai.

c. Menyewakan barang sitaan kepada orang lain.

Demikian larangan yang melekat pada barang sitaan, terhitung sejak tanggal berita acara penyitaan diumumkan dengan jalan mencatat penyitaan di kantor yang berwenang sesuai dengan ketentuan Pasal 198 Ayat (1) HIR. Misalnya, untuk penyitaan tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, fidusia di kantor pendaftaran jaminan fidusia berdasarkan Pasal 11 Undang-Undang No. 42 Tahun 1999 dan untuk penyitaan kapal didaftarkan di kantor syahbandar berdasarkan Pasal 315 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang. Sejak tanggal pengumuman itu, kekuatan mengikat penyitaan menjangkau kepada pihak ketiga.

Menurut Pasal 198 Ayat (2) HIR, setiap perjanjian transaksi pemindahan, pembebanan atau penyewaan barang yang disita dianggap merupakan pelanggaran atas larangan yang digariskan Pasal 198 Ayat (1) HIR, oleh karena itu, perjanjian transaksi tersebut dinyatakan batal demi hukum.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Cetakan ke-8, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 314.