KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

SKRIPSI

Oleh:

DENTA ASMARA PUTRA

No.Mahasiswa: 19410695

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

DENTA ASMARA PUTRA

No.Mahasiswa: 19410695

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia
Yogyakarta

Oleh:

DENTA ASMARA PUTRA

No.Mahasiswa: 19410695

PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

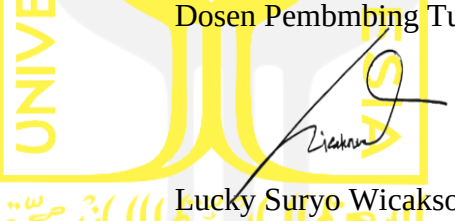
2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran pada tanggal 11 April 2023

Yogyakarta, 19 April 2023
Dosen Pembmbing Tugas Akhir,



Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendadaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 11 April 2023

Tim Penguji			Tanda Tangan
1. Ketua	:	Ridwan Khairandy, Prof. Dr., S.H., M.H.	.....
2. Anggota	:	Ratna Hartanto, S.H., LL.M.	.....
3. Anggota	:	Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H.	.....

Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,

Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.H.
NIK. 014100109

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH / TUGAS AKHIR
MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : **DENTA ASMARA PUTRA**

No.Mahasiswa : **19410695**

Adalah benar-benar Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Skripsi dengan judul: **KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG.**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam ujian Pendadaran yang diselanggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan Perpustakaan di Lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi, baik administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak dan kewajiban saya, di depan majelis atau tim Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir / terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun oleh siapapun.

Tabanan, 24 Maret 2023

Yang Membuat Pernyataan,



DENTA ASMARA PUTRA

19410695

CURRICULUM VITAE

1.	Nama Lengkap	: DENTA ASMARA PUTRA
2.	Tempat Lahir	: Tabanan
3.	Tanggal Lahir	: 13 Maret 2001
4.	Jenis Kelamin	: Laki-laki
5.	Agama	: Islam
6.	Golongan Darah	: O
7.	Alamat Terakhir	: Jl. Al Barokah, Gg. Al Barokah 3, Ngangkruk, RT 05 RW 15, Sardonoharjo, Ngaglik, Sleman, DIY
8.	Alamat Asal	: Jl. Kamboja Gg. III No. 08 Dauh Peken, Tabanan, Bali
9.	Identitas Orang Tua	
	a. Nama Ayah	: drg. Agus Asmara Putra
	Pekerjaan Ayah	: Dokter Gigi
	b. Nama Ibu	: Natalia Ningsih, S.H.
	Pekerjaan Ibu	: Notaris
	c. Alamat	: Jl. Kamboja Gg. III No. 08 Dauh Peken, Tabanan, Bali
10.	Riwayat Pendidikan	
	a. TK	: TK Harapan Ibu
	b. SD	: SD Negeri I Dajan Peken
	c. SMP	: SMP Negeri 1 Tabanan
	d. SMA	: SMA Negeri 1Tabanan

Yogyakarta, 24 Maret 2023

Yang Bersangkutan,

(Denta Asmara Putra)

NIM: 19410695

HALAMAN MOTTO



(Ali bin Abi Thalib)

"Kedzaliman akan terus ada, bukan karena banyaknya orang-orang jahat, namun karena diamnya orang-orang baik."

(Imam Al Ghozali)

"Hiduplah kamu bersama manusia, sebagaimana pohon yang berbuah, mereka melemaparinya dengan batu, tetapi ia membalasnya dengan buah."

(Imam Al Ghozali)

"Nafsu bisa membuat seorang raja menjadi budak, sementara sabar bisa membuat seorang budak menjadi raja."

HALAMAN PERSEMBAHAN



Karya sederhana ini kupersembahkan untuk :

Allah SWT Tuhan Yang Maha Indah Seluruh Dzat-nya

Baginda Rasulullah Muhammad SAW, Sang Revolusioner Serta Pembuka dari segala apa yang tertutup

Ayah dan Ibu yang tak henti melangitkan do'anya Para guruku, baik guru lahir dan guru bathin

Keluarga Besar dan Sahabat-Sahabatku

Almameterku, Universitas Islam Indonesia

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh, Om Swastyastu, Shalom, Namo Buddhaya, Salam Sejahtera bagi kita semua. Puji syukur Penulis panjatkan kehadapan Tuhan Yang Maha Esa, Allah SWT, karena atas berkat rahmat dan karunia-Nya, penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. Adapun judul yang diangkat Penulis yaitu, **"Keabsahan Penggunaan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam Konstruksi Hubungan Utang Piutang"**.

Keberhasilan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari doa, bimbingan, dan bantuan secara moril maupun materiil dari berbagai pihak. Penulis melalui kesempatan ini mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang yang senantiasa memberi Rahmat serta nikmat-Nya kepada semua mahluk.
2. Rasulullah Muhammad SAW sebagai sumber cahaya, semulia-mulianya mahluk, khazanah ilmu-ilmu pengetahuan, kebanggaan yang agung, derajat kedudukan yang tinggi, dimana para nabi bergabung di bawah benderanya.
3. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

5. Ibu Dr. Sri Hastuti Puspitasari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D., selaku Wakil Dekan Bidang Keagamaan, Kemahasiswaan, dan Alumni Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
7. Bapak Dr. Mahrus Ali, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Bapak Syarif Nurhidayat, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
9. Bapak Allan Fatchan Gani Wardhana, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik Penulis.
10. Bapak Lucky Suryo Wicaksono, S.H., M.Kn., M.H., selaku Pembimbing Skripsi Penulis.
11. Bapak Prof. Dr. Ridwan Khairandy, S.H., M.H., selaku reviewer dan Ketua Penguji Skripsi Penulis.
12. Ibu Ratna Hartanto, S.H., LL.M., selaku reviewer dan Anggota Penguji Skripsi Penulis.
13. Bapak/Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan dan saran selama perkuliahan.
14. Bapak/Ibu Pegawai Tata Usaha dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu pengurusan administrasi selama Penulis mengikuti perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.

15. Orang Tua Penulis, Bapak drg. Agus Asmara Putra dan Ibu Natalia Ningsih, SH, serta Kakak Canina Asmara Putri dan Adik Dentino Asmara Putra, yang tiada hentinya mendukung dan mendoakan Penulis.
16. Seluruh kawan-kawan mahasiswa Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia angkatan 2019 yang saya banggakan.
17. Pihak-pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu namanya yang begitu perhatian memberikan dukungan serta doa restunya dalam menyelesaikan kuliah di Program Studi Hukum Program Sarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Semoga segala bimbingan dan bantuan dari Bapak/Ibu, keluarga, sahabat, teman dan kawan sekalian mendapat berkah dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis mohon maaf apabila terdapat kekurangan dalam penyusunan skripsi ini dan besar harapan skripsi Penulis ini dapat bermanfaat bagi para pembacadan masyarakat. Akhir kata semoga kita semua selalu dalam keadaan sehat dan bahagia.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Yogyakarta, 24 Maret 2023

Yang Bersangkutan,



(Denta Asmara Putra)

NIM: 19410695

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **ii**

HALAMAN PENGAJUAN ..... **iii**

HALAMAN PERSETUJUAN ..... **iv**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **v**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS ..... **vi**

CURRICULUM VITAE ..... **viii**

HALAMAN MOTTO ..... **ix**

HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **x**

KATA PENGANTAR ..... **xi**

DAFTAR ISI ..... **xiv**

ABSTRAK ..... **xvii**

ABSTRACT ..... **xviii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1. Latar Belakang Masalah **1**

1.2. Rumusan Masalah **9**

1.3. Tujuan Penelitian **10**

1.4. Orisinalitas Penelitian **10**

1.5. Tinjauan Pustaka **12**

1.6. Definisi Operasional **15**

1) Pengikatan **15**

2) Jual Beli **16**

3) Perjanjian 16

4) Pengikatan Jual Beli 16

1.7. Metode Penelitian 17

1) Tipologi Penelitian 17

2) Pendekatan Penelitian 17

3) Sumber Data Penelitian 18

4) Teknik Pengumpulan Data 20

5) Analisis Data 21

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PENGIKATAN JUAL BELI, ……
KUASA MENJUAL, DAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG 24

2.1. Pengertian dan Subyek Perjanjian 24

2.2. Pengertian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual 45

2.3. Alasan Penggunaan Kuasa Menjual 74

2.4. Peran dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Kuasa Menjual 79

2.5. Jual Beli dalam Hukum Islam 89

2.5.1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli 89

2.5.2. Rukun dan Syarat Jual Beli 92

2.5.3. Jual Beli Yang Dilarang 97

2.6. Pengertian Utang Piutang Menurut Hukum Islam 103

2.7. Landasan Utang Piutang 105

BAB III PEMBAHASAN 108

3.1. Keabsahan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam

Konstruksi Hubungan Utang Piutang 108

3.2. Tanggung Jawab Notaris yang Membuat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam Konstruksi Utang Piutang.....136

BAB IV PENUTUP 158

4.1. Kesimpulan 158

4.2. Saran 159

DAFTAR PUSTAKA 160

ABSTRAK

Penelitian ini beranjak dari adanya kekaburan norma yang terdapat dalam penafsiran makna dari Pengikatan Jual Beli (PJB) berikut Kuasa Menjual yang dibuat karena utang atas harga tanah yang belum dilunasi, bukan atas utang akibat perjanjian utang yang murni dimana tanah sebagai jaminan atas utang itu. PJB sebagai perjanjian awal atau pendahuluan dibuat atas dasar kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli karena pada saat itu akta jual beli belum bisa untuk ditandatangani, sedangkan yang terjadi PJB dipakai alat sebagai pelunasan utang yang sesungguhnya utang tersebut tidak diperuntukkan dalam pembelian obyek jual beli tersebut. Penelitian ini dilakukan secara normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus dengan memakai teknik pengumpulan data dari bahan primer, sekunder serta bahan hukum tersier. Analisis data terdiri dari analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif dengan menggunakan penafsiran atau interpretasi gramatikal dan sistematis hukum dalam menjawab kekaburan norma dari permasalahan tersebut. Hasil penelitian ini pertama, keabsahan PJB berikut Kuasa Menjual yang dibuat Notaris sesuai konstruksi hukum terjadinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata adalah sah, sehingga mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sebagai akta notariil. Sebaliknya, PJB berikut Kuasa Menjual tidak murni berdasarkan utang piutang murni yang dibuat Notaris aktanya batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena adanya kausa yang tidak halal dan cacat kehendak dalam isi perjanjiannya dan Kedua, Notaris dapat dimintai tanggung jawab secara perdata dan pidana apabila dalam pekerjaannya terbukti membuat PJB dan Kuasa Menjual tidak murni berdasarkan perjanjian utang piutang sehingga PJB berikut Kuasa Menjual yang dibuat menjadi batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Saran pertama kepada Notaris/PPAT untuk membuat PJB dan perjanjian utang piutang antara para pihak sesuai peraturan yang berlaku dan berani menolak secara tegas jika ada para pihak yang meminta dibuatkan akta yang tidak sesuai aturan dengan tujuan agar akta yang dibuat mempunyai kekuatan sebagai akta autentik dan tidak dapat dibatalkan oleh pihak manapun dan semua pihak juga dapat terhindar dari masalah hukum yang akan menimpanya dikemudian harinya. Kedua, kepada Praktisi Hukum khususnya Notaris/PPAT agar lebih sering memberikan sosialisasi kepada masyarakat mengenai PJB berikut Kuasa Menjual yang murni dengan perjanjian utang piutang yang tunduk pada Pasal 1 angka (1) UUHT sehingga tidak ada lagi Notaris yang bersedia membuat PJB berikut Kuasa menjual yang didasarkan perjanjian utang piutang tersebut.

Kata Kunci : Keabsahan Pengikatan Jual Beli, Kuasa Menjual, Konstruksi Utang Piutang.

ABSTRACT

This research departs from the ambiguity of the norms contained in the interpretation of the meaning of the Binding Sale and Purchase along with the Power of Sale which is made because of a debt on the price of land that has not been repaid, not on a debt resulting from a pure debt agreement where the land is the collateral for the debt. The binding of Sale and Purchase as an initial or preliminary agreement is made on the basis of an agreement between the seller and the buyer because at that time the deed of sale and purchase could not be signed, while what happened was the Binding of Sale and Purchase used as a tool as a debt settlement which in fact the debt was not intended for the purchase of the object of sale buy it. This research was conducted normatively using a statutory approach and a case approach by using data collection techniques are primary and secondary as well as tertiary legal materials. Data analysis consisted of qualitative data analysis and quantitative data analysis by using a grammatical and systematic legal interpretation or interpretation to responding to the ambiguity of the norms of the problem. The results of this study are first, the validity of the Binding Sale and Purchase agreement accompanied by the Power of Sale made by a Notary in accordance with the legal construction of the occurrence of a sale and purchase deed before the Land Deed Making Officer by taking into account Article 1320 of the Civil Code is valid, so that it has perfect evidentiary strength as a notarial deed. Conversely, the Binding of Sale and Purchase and Power of Sale are not purely based on pure receivables made by Notary the deed is null and void or can be canceled due to the existence of an invalid causa and defect of will in the content of the agreement. The suggestion are first, to Notaries/PPAT to make a deed of Binding Sale and Purchase and debt agreement between the parties in accordance with applicable regulations and dare to refuse firmly if there are parties who ask for a deed that is not in accordance with the rules with the aim that the deed that is made to have the power as an authentic deed and cannot be canceled by any party and all parties can also avoid legal problems that will befall them in the future. Second to Legal Practitioners, especially Notaries/PPAT in order to more often provide socialization to the public about the Binding of Sale and Purchase and the Power to Sell which is pure with a debt agreement that is subject to Article 1 point (1) the Law of Rights of Dependents so that there is no longer a Notary Public who is willing to make the Binding of Sale and Purchase deed along with the Power to Sell based on the debt receivable agreement.

Keywords: The validity of the sale and purchase agreement, power of attorney to sell, construction of accounts payable.

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, dimana pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.[1] Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan karena perikatan dapat lahir dari perjanjian. Hukum perjanjian sifatnya terbuka yang berasaskan bebas berkontrak, yaitu diberikannya kebebasan yang luas pada siapa saja dalam membuat isi perjanjian, dengan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata).

Pembuatan perjanjian bisa membuat ketentuan atau aturannya pribadi yang tidak umum berdasarkan pasal-pasal di hukum perjanjian, lain hal pasal-pasal dari hukum perjanjian sifatnya pelengkap, yaitu bisa dikesampingkan saat diingini oleh para pihak dalam perjanjian. Mereka apabila tidak mengatur sendiri sesuatu hal, artinya hal itu akan mengikuti peraturan yang berlaku.[2]

Indonesia adalah negara agraris dimana tanah merupakan suatu hal yang fundamental. Keberadaan tanah yang sangat penting ini, tidak dapat lepas dari peranan hak-hak atas tanah yang melekat padanya.[3] Hak atas tanah tersebut

---

[1] Subekti I, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2002, hlm. 1.
[2] *Ibid*.
[3] Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yayasan Huna Bina Sejahtera*, Jakarta, 1983, hlm. 7.

disematkan, dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi tiap subjek hukum yang memiliki maupun menguasai tanah di wilayah Indonesia.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (disingkat KBBI) menyebutkan pengertian mengenai tanah yaitu permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.[4] Pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi dan meningkat membuat kebutuhan akan tanah dan lahan juga semakin tinggi sehingga harga tanah menjadi tinggi.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan tujuan melepas hak dari pemegang semula menjadi hak pihak lain. Peralihan hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya melalui jual beli baik oleh orang yang bersangkutan maupun dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual.[5] Mengingat arti pentingnya tanah berikut pendaftaran peralihan haknya akibat jual beli maka harus dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Artinya penjual menyerahkan barang (obyek jual beli) dan pembeli membayar harganya. Adapun tujuan diadakannya proses jual beli itu sendiri adalah untuk memindahkan atau mengalihkan hak milik atas suatu hak kebendaan yang diperjualbelikan.

---

[4] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta, 2005, hlm. 14.
[5] Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Lex Privatum*, Volume V No. 4, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, 2017, hlm. 118.

Jual beli dipandang telah ada bagi para pihak apabila tercapai kata sepakat perihal suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar, artinya dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati. Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PJB) tanah antara pihak-pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris.[6]

Jual beli merupakan salah satu cara peralihan hak atas tanah, menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), peralihan hak atas tanah secara yuridis harus dilakukan pendaftaran dan jual beli tanah bersifat hukum adat yaitu harus tunai, terang, dan riil. Jual beli tanah secara yuridis belum terjadi peralihan hak apabila ketiga hal tersebut belum dipenuhi, akan tetapi para pihak bisa mengikatkan dirinya untuk membuat akta PJB sebagai perjanjian pendahuluan.[7]

Dewasa ini, jarang sekali jual beli tanah dilakukan secara tunai dan langsung. Pembeli umumnya melunasi harga tanah yang telah disepakati secara bertahap, sebab harga tanah yang kian meningkat dari waktu ke waktu. Penjual tidak dapat langsung menyelesaikan administrasi tanah, dikala ada pembeli yang ingin mengalihkan hak atas tanahnya.

---

[6] Rifky Anggatiastara Cipta, et.al., "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *NOTARIUS*, Volume 13 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020, hlm. 890-891.

[7] Alifiya S, "Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Akta Notaris dengan Utang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok (Studi Kasus Putusan No. 143/Pdt/2016/PT. DKI)", *Skripsi*, Sekolah Tinggi Hukum Bandung, 2019, hlm. ix.

PJB adalah perjanjian awal antara penjual dan pembeli sebelum jual beli atas tanah terjadi. Perjanjian ini harus diikuti oleh itikad baik para pihak yang terikat didalamnya. Itikad baik itu tidak hanya berlaku dalam pembuatan perjanjian saja, namun juga dalam pelaksanaan sampai berakhirnya perjanjian.[8] Perjanjian ini dibuat dalam bentuk tertulis untuk mencegah terjadinya wanpestasi, sehingga kemaslahatan para pihak yang terikat didalamnya dapat terlaksana.

Istilah penamaan PJB ada 2 (dua), yaitu pertama PJB murni yaitu yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dibuat berdasarkan kesepakatan jual beli antara penjual tanah dan atau bangunan dengan pembelinya, harga dan barangnya sudah disepakati sejak dari PJB untuk dilakukan jual beli. Kedua, PJB tidak murni adalah PJB yang dibuat sebagai awal mulanya dari perkara utang piutang.[9] Sebagaimana diketahui, ada beberapa alasan dibuatnya PJB, diantaranya sebagai berikut:[10]

1. Jika dalam PJB tersebut, obyek yang dibeli belum dibayar lunas;
2. Syarat-syarat untuk terjadinya jual beli belum terpenuhi dan belum mendapat ijin dari yang berwajib (subyek hukum calon pembeli tidak dalam kedudukan hukum membeli tanah pertanian/*absente*);
3. Obyek tanah yang diperjualbelikan masih utuh dan belum dipecah karena

---

[8] Rafa Firas, "Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018, hlm. 57.

[9] Aep Sulaeman, "Penyelundupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang-Piutang Dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 20 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, 2021, hlm. 33.

[10] Nadhifah Thufailah Azka dan Budi Hermono, "Tinjauan Yuridis Obyek pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang Ditawarkan dengan Sistem Pre Project Selling", *Novum*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya, DOI: https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.42128, 2021, hlm. 5.

yang diperjualbelikan hanya sebagian tanah saja);

4. Sertipikat tanah yang diperjualbelikan harus turun waris terlebih dahulu dari atas nama almarhum orang tuanya kepada ahli waris anak-anaknya;
5. Sertipikat masih dalam pembebanan hak tanggungan meskipun telah dilunasi tetapi belum dilakukan peroyaan di kantor pertanahan setempat;

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut dibuatkanlah PJB ke dalam suatu akta. Hal ini bertujuan untuk melindungi masing-masing pihak yang terlibat dalam proses jual beli itu. Kesempurnaan akta notaris sebagai alat bukti harus dilihat apa adanya tidak perlu dinilai ataupun ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.[11]

KUHPerdata belum mengatur tentang PJB, sehingga definisi bentuk dan isi serta ruang lingkup PJB tersebut tumbuh dan berkembang dalam praktek kenotariatan, dalam mengakomodir keinginan dan kebutuhan masyarakat akan tanah untuk memenuhi hidupnya ataupun untuk keperluan transaksi jual beli hak atas tanah atau hak atas bidang tanah. PJB tanah sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan Buku III KUHPerdata tentang perikatan sebagai perjanjian pendahuluan, sedangkan perjanjian pokok dari PJB tanah adalah jual beli tanah yang tunduk dan termasuk ke dalam ketentuan-ketentuan hukum tanah nasional.[12] Secara teori dan doktrin, PJB tanah digolongkan pada perjanjian obligatoir, sehingga unsur perjanjian

---

[11] Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ketiga, Refika Aditama, Bandung, 2013, hlm. 48.

[12] Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden)", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, 2020, hlm. 81.

maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi.[13]

Akta PJB yang dibuat dihadapan Notaris saat ini banyak disimpangi dengan perjanjian utang piutang yang manakala pada saat pembuatannya tidak diketahui oleh Notaris itu sendiri atau Notaris telah mengetahuinya dan karena permintaan para pihak atau salah satu pihak. Permasalahan hukum yang kerap terjadi dalam masyarakat, yaitu awalnya utang piutang kemudian diselesaikan melalui cara pembuatan Akta PJB berikut Akta Kuasa Menjual, langsung Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) dan balik nama sertipikat dari si berutang ke si berpiutang. Akta Kuasa Menjual dapat dipergunakan dalam melakukan peralihan hak atas tanah (jual beli) apabila dibuat dengan suatu Akta Autentik yang dibuat dihadapan Notaris.[14]

Utang yang semula tidak terbayar, kemudian meminta jaminan sertipikat tanah dan jaminan ini kemudian dibaliknamakan melalui proses seperti di atas. Permasalahan ini, perjanjian pokoknya adalah utang piutang, maka hak atas tanah yang dijadikan jaminan bukan dibuat PJB dan Kuasa Menjual, tetapi dibuat akta hak tanggungan sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT).

Perjanjian utang piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam

---

[13] Herlien Budiono I, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm 115.

[14] Umar Mukhtar Al Hadid, "Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris", *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*, Volume 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, DOI: https://doi.org/10.31960/ijocl.v1i1.149, 2019, hlm. 70.

meminjam sehingga kedua perjanjian tersebut mempunyai pengertian yang sama, perihal ini terdapat dalam Bab 13 (ketigabelas) Buku 3 (ketiga) KUHPerdata, dimana Pasal 1754 KUHPerdata, "Perjanjian Pinjam Meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu membërikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula". Dengan demikian perjanjian utang piutang merupakan perjanjian timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur.

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi maka hak kreditur untuk mendapat pemenuhan dari harta kekayaan debitur. Piutang adalah tagihan kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan, dan apabila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Berkaitan dengan hal tersebut, Penulis mengambil contoh kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 60/Pdt.G/2012/PN.Btl juncto Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2709 K/Pdt/2014 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 549 PK/Pdt/20164. Pokok perkaranya pemberi kuasa yang mana adalah menyerahkan kuasa ke pembeli terkait PJB lunas sebagai perjanjian pokoknya sedangkan Kuasa Menjual sebagai perjanjian bantuannya *(accesoir)*. Pemberian kuasa tersebut diperuntukkan demi mewakili kepentingan pemberi kuasa bukan

menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa.[15] Menurut hemat Penulis, Notaris tersebut tidak melaksanakan konstruksi hukum yang tepat dimana PJB lunas berikut kuasa menjualnya merupakan perjanjian simulasi (perjanjian pura-pura) oleh pembeli.

Hubungan hukum antara penjual dan pembeli yang senyatanya adalah suatu utang piutang menjadi perbuatan jual beli. Adapun saat penjual wanprestasi tidak bisa melunasi kewajiban utangnya kepada pembeli maka dengan PJB lunas dan Kuasa Menjual tersebut dapat dibuat AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT).[16]

Hasil penelitian terhadap putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI yang di dalamnya berisi akta PJB dan kuasa mutlak adalah batal demi hukum. Pemilik tanah sebagai debitur dalam kapasitas yang lemah dan mau tidak suka mengikuti keinginan kreditur untuk menandatangani akta PJB berikut kuasanya.[17] Kasus lain yakni Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.SMG., yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sebab halal. Perjanjian yang telah dibuat oleh Notaris sebagai Tergugat II tersebut dinyatakan batal demi hukum dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul.[18]

---

[15] Pieter Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep Volmacht dan Lastgeving Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, No. 1, 2017, hlm. 4-6.
[16] Khalifa Nur Maulidan, "Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang", *Officium Notarium*, Volume 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, 2021, hlm. 13.
[17] Alifiya S, *loc. cit*.
[18] Raymond Aristyo dan Akhmad Budi Cahyono, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang", *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 9 No. 12, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, doi: https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p13, 2021, hlm. 2421.

Utang Piutang merupakan kegiatan antara orang yang berutang dengan orang lain/pihak lain pemberi utang, dimana kewajiban untuk melakukan prestasi yang dipaksakan melalui suatu perjanjian atau melalui pengadilan dengan kata lain merupakan hubungan yang menyangkut hukum atas dasar seseorang mengharapkan prestasi dari seorang lain jika perlu dengan perantara hukum 40. Pengertian makna utang piutang tersebut di atas jelas berbeda dari pengertian yang terdapat pada makna dan tujuan dari jual beli.

Berdasarkan uraian di atas terlihat adanya kekaburan norma yang terdapat dalam penafsiran makna dari PJB berikut kuasa menjual yang dibuat karena utang atas harga atas tanah yang belum dilunasi, bukan atas utang akibat perjanjian utang yang murni dimana tanah sebagai jaminan atas utang itu. PJB sebagai perjanjian awal atau pendahuluan dibuat atas dasar kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli karena pada saat itu akta jual beli belum bisa untuk ditandatangani, sedangkan yang terjadi PJB dipakai alat sebagai pelunasan utang yang sesungguhnya utang tersebut tidak diperuntukkan dalam pembelian obyek jual beli tersebut.

Selanjutnya akan dibahas lebih mendalam mengenai PJB dan Kuasa Menjual dalam pelunasan utang. Penulis mengajukan skripsi dengan judul, **"Keabsahan Penggunaan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam Konstruksi Hubungan Utang Piutang".**

1.2. Rumusan Masalah

Adapun Penulis mengangkat 2 (dua) masalah pada penelitian ini :

1. Bagaimana keabsahan pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi

hubungan utang piutang?

2. Bagaimana tanggung jawab Notaris yang membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi utang piutang?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini :

1. Mengetahui serta memahami keabsahan pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang.
2. Mengetahui dan memahami bentuk tanggung jawab Notaris yang membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi utang piutang.

1.4. Orisinalitas Penelitian

NO	JUDUL DAN PENULIS	ISU PENELITIAN
1	"Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berdasar pada Perjanjian Utang Piutang sebagai Perjanjian Pokok" oleh Rudy Setiawan, 2010, Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur.	Penelitian Rudy membahas keabsahan perjanjian jual beli yang berdasarkan pada hubungan Utang Piutang sebagai perjanjian pokok. Permasalahan penelitian terpaku pada apakah perjanjian jual beli rumah yang berdasar pada perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok dapat terjadi, serta kasus tentang putusan jual beli rumah yang terjadi di Pengadilan Negeri Surabaya. Penelitian Penulis akan membahas lebih lanjut terkait keabsahan perjanjian jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang dan bentuk tanggung jawab Notaris yang membuat perjanjian jual beli kuasa menjual dalam konstruksi utang piutang.
2	"Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Kuasa Jual	Penelitian Maya berfokus pada perjanjian pengikatan jual beli

	Sebagai Jaminan Utang (Putusan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.JKT.SEL. dan 143/Pdt.G/2016/PT.DKI)" oleh Maya Sinta Wijayanti, 2019, Program Studi S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.	yang konstruksi hukumnya berbeda dengan perjanjian utang piutang. Berdasarkan telaah peristiwa hukum dalam putusan-putusan di penelitiannya, didapat kesimpulan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat dengan kausa palsu tersebut batal demi hukum dan dapat dibatalkan sebab terdapat kausa tidak halal dan cacat kehendak. Penelitian Penulis hanya sebatas keabsahan dari akta perjanjian jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang dan bentuk tanggung jawab Notaris yang membuat perjanjian tersebut.
3	"Keabsahan Perjanjian Jual Beli Berawal dari Hubungan Utang Piutang (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)" oleh Ardia Puspita Maharani, 2020, Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.	Penelitian Ardia menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang berawal mula dari hubungan utang piutang merupakan perjanjian simulasi yang dibuat dengan pertentangan antara kehendak dan pernyataan. Dimana perjanjian dibuat dengan mengandung kausa yang bukan kausa yang sebenarnya atau kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Penentuan keabsahan perjanjian harus berdasar pada syarat sah suatu perjanjian yangdiatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Menurut pasal 1338 KUHPerdata semua perjanjian dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, namun bila kesepakatan dibuat dengan melanggar syarat objektif dari syarat sah suatu perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata. Maka perjanjian tersebut berakibat batal

		demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada dari awal. Penelitian Penulis bisa dikatakan sebagai lanjutan penelitian dari hasil penelitian yang telah dilakukan oleh Ardia tersebut.

1.5. Tinjauan Pustaka

Penulis menggunakan beberapa teori hukum yang relevan dengan obyek yang akan diteliti untuk menjawab rumusan masalah. Adapun yang dimaksud teori hukum yaitu pernyataan yang saling berkaitan tentang konsep hukum yang ada pada tataran dogmatika hukum.[19] Penelitian ini menggunakan Teori Pertanggungjawaban dan Teori Keabsahan.

1) Teori Pertanggungjawaban

Teori ini menurut Hans Kelsen adalah pertanggungjawaban orang pribadi atau orang yang mewakili suatu organisasi kemasyarakatan/perusahaan yang telah melakukan kesalahan dengan cara melakukan perbuatan melawan hukum.[20] Kesalahan diartikan sebagai suatu perbuatan yang dilakukan baik itu karena kesengajaan maupun karena kelalaian, sehingga tanggung jawab akan kesalahan tersebut tidak hanya secara moral (*moral liability*) melainkan juga secara hukum (*legal liability*).[21]

Terdapat 2 (dua) istilah yang merujuk pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* yaitu istilah yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang meliputi semua karakter

[19] I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan ke-3, Prenadamedia Group, Jakarta Timur, 2019, hlm. 129.
[20] M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm. 27.
[21] Endang Saefullah Wiradipradja, *Hukum Transportasi Udara (dari Warsawa 1929 ke Monteral 1999)*, Kiblat Utama, Bandung, 2008, hlm. 172.

hak dan kewajiban secara aktual/potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang.[22] *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan.[23]

Berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti, pembuatan akta notaris yang lazim dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak yaitu pemilik tanah dan pemilik uang yang sepakat membuat PJB dan kuasanya. Prosesnya baku yaitu para pihak ditanyai mengenai maksud dan tujuan membuat akta atas kesepakatan antara para pihak, lalu Notaris memeriksa obyek yang akan diperjualbelikan, selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam akta yang dibacakan dihadapan para pihak. Para pihak ditanyakan tentang mengerti/memahami atau tidaknya dan adanya keberatan atau tidaknya para pihak atas kesepakatan yang telah dituangkan dalam akta.

Para pihak ditanya tentang apakah ada hal-hal yang masih perlu penjelasan serta perlu ditambah atau dikurangi, serta kemudian setelah para pihak memahami, mengerti, tidak ada keberatan maka naskah diparaf/ditandatangani halaman per halaman oleh para pihak yang ke semua proses tersebut ada minutanya dan disertai kesaksian 2 (dua) orang saksi. Notaris hanya menuangkan kesepakatan dari para pihak dan tidak memuat hal-hal di luar kesepakatan. Teori Pertanggungjawaban ini diharapkan mampu menganalisa rumusan masalah kedua terkait tanggung jawab

[22] Abdulkadir Muhammad I, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 60.
[23] Muryanto Resnik, *Tanggung Jawab Profesi Hukum dalam Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 41.

Notaris yang membuat perjanjian jual beli kuasa menjual dalam konstruksi utang piutang.

2) Teori Keabsahan Perjanjian

Istilah keabsahan merupakan terjemahan Belanda "*recht matig*" yang diartikan "berdasarkan atas hukum". Istilah ini dalam Bahasa Inggris disebut dengan "*legality*" yang berarti "*lawfullnes*" atau sesuai dengan hukum. Konsep tersebut bermula dari lahirnya konsepsi negara hukum (*Rechtsstaat*) yaitu tindakan pemerintahan harus didasarkan pada adanya ketentuan hukum yang mengatur "*recht matig van het bestuur*",[24] yang berintikan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah.

Menurut pengertian di atas bahwa keabsahan hukum merupakan suatu batasan bagi tindakan pemerintah sehingga suatu aturan perlu adanya keabsahan hukum, kepastian hukum untuk membatasi tindakan pemerintahan. Batasan pengertian ini perlu dimasukkan dalam tulisan ini agar memperjelas batasan keabsahan perjanjian jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang sebagai obyek penelitian ini.

Perjanjian sah serta mengikat secara hukum bagi pihak-pihak yang berjanji jika 4 (empat) syarat sah perjanjian telah terpenuhi. Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPerdata sebagai syarat pertama atau subyektif mengenai subyek-subyek atau para pihak pembuat perjanjian. Syarat ini berisi kesepakatan para pihak yang berjanji atau mengadakan perjanjian serta kecakapannya dalam mengadakan suatu perjanjian.

---

[24] Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 23.

Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerdata yaitu syarat kedua atau obyektif berhubungan dengan isi atau obyek dari perjanjian. Syarat ini berisi suatu hal tertentu dan suatu sebab atau kausa halal.

Keempat syarat sah perjanjian di atas ialah syarat yang wajib dilengkapi dalam perjanjian, ketika salah satu syarat tidak terpenuhi akan menjadikan perjanjian itu cacat.[25] Syarat-syarat subyektif tidak dipenuhi, akan membuat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*voidable*). Hal ini menjadikan salah seorang pihak bisa membatalkan perjanjian yang sudah ia sepakati dengan mengajukan ke pengadilan. Perjanjian tetap berlaku secara sah apabila tidak ada pihak yang berkeberatan terhadap perjanjian itu.

Perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*) ketika syarat obyektif tidak bisa dipenuhi. Hal ini menjadikan perjanjian dianggap tidak pernah diadakan atau tidak pernah ada.[26] Teori Keabsahan ini diharapkan mampu menganalisa rumusan masalah pertama.

1.6. Definisi Operasional

Definisi Operasional adalah penjelasan atau pengertian dari konsep-konsep yang berfungsi sebagai variabel-variabel penelitian yang terdapat dalam judul penelitian dan/atau rumusan masalah. Penulisan skripsi ini definisi operasionalnya terdiri dari :

a. Pengikatan

Perikatan artinya hal yang mengikat antara orang yang satu terhadap orang

[25] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 94.
[26] Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hlm. 31.

yang lain. Hal yang mengikat itu menurut kenyataannya dapat berupa, perbuatan, misalnya jual beli barang, dapat berupa peristiwa, misalnya lahirnya seorang bayi, matinya orang sehingga timbulnya hubungan hukum yaitu perikatan yang terjadi antara orang yang satu dengan orang yang lain.

b. Jual Beli

Pasal 1457 KUHPerdata mengartikan jual beli sebagai perjanjian, dimana pihak pertama mengikat dirinya untuk mengalihkan suatu kebendaan dan pihak kedua akan membayar harga yang dijanjikan. Artinya penjual menyerahkan barang (obyek jual beli) dan pembeli membayar harganya.

c. Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdata menyebutkan perjanjian sebagai perbuatan dimana seorang atau lebih mengikatkan diri kepada satu atau lebih orang, sehingga diartikan perjanjian itu menimbulkan perikatan antara para pihak atau orang-orang yang membuatnya.

d. Pengikatan Jual Beli

Pengikatan jual beli yaitu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain: sertipikat masih dalam proses, sehingga belum terjadi pelunasan harga. Menurut Herlien Budiono definisi pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Perjanjian pendahuluan dalam bentuk PJB tersebut pada dasarnya berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian PJB merupakan awal

untuk lahirnya perjanjian pokoknya.[27]

1.7. Metode Penelitian

Penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

1) Tipologi Penelitian

Tipologi penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif. Soerjono Soekanto mengidentikkan penelitian hukum normatif tersebut sebagai penelitian hukum kepustakaan, yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematik hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal, perbandingan hukum, serta sejarah hukum.[28]

Hukum dibentuk sebagaimana yang terdapat dalam kaidah norma atau peraturan perundang-undangan dimana perilaku manusia yang dianggap patokan pantas.[29] Ciri khas penelitian hukum normatif yaitu sumber utamanya adalah bahan hukum yang berisi aturan-aturan yang bersifat normatif.

2) Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum normatif ini yaitu :

(1) Pendekatan Undang-Undang *(The Statute Approach)*

Pendekatan Undang-Undang (*Statue Aproach*), digunakan untuk membahas dan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.[30] Pendekatan ini mengutamakan bahan

---

[27] Herlian Budiono, " Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10, 2004, hlm. 57.
[28] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 12.
[29] Amirudin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 118.
[30] Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revisi, Mirra

hukum primer yang dalam penelitian ini berupa KUHPerdata dan UUHT. Penormaan yang ada akan diteliti untuk menjawab ada atau tidaknya kekaburan norma tersebut.

(2) Pendekatan Kasus (*Case Approach*).[31]

Pendekatan Kasus (*Case Aproach*), yakni suatu pendekatan yang dikerjakan melalui telaah terhadap kasus atau masalah mengenai topik yang diteliti.[32] Penelitian ini memperhatikan kasus PJB dan Kuasa menjual yang diperuntukkan bagi pelunasan utang yang telah diputus dan putusannya telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

3) Sumber Data Penelitian

Sumber data penelitian yang digunakan dalam penelitian hukum normatif ini ada 3 (tiga) sumber data atau bahan hukum (bahan pustaka) yaitu:

a) Data Primer

Data Primer dalam penelitian ini berasal dari bahan hukum primer *(primary or authorities sources)* merupakan bahan hukum pengikat secara yuridis. Adapun berisikan peraturan perundang-undangan berkaitan penelitian ini, seperti :

1. *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Staatsblad* 1847 Nomor 23), terjemahan R. Subekti dan Tjitrosudibio).
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar

Buana Media, Yogyakarta, 2021, hlm. 133.

[31] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 93.

[32] *Ibid*., hlm. 138.

Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
4. Peraturan Menteri Negara Bidang Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan bagi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).
7. Putusan Pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan Hukum yang Tetap.

b) Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan hukum sekunder sebagai penjelasan dari bahan hukum utama. Bahan hukum sekunder bisa mengandung konsep undang-undang, hasil penelitian, jurnal hukum, dan pendapat para pakar hukum. Penelitian ini menggunakan buku literatur hukum dibidang perdata, agraria, dan perjanjian.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum Tersier sebagai pelengkap bahan-bahan hukum sebelumnya. Umumnya berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum.[33] Digunakan bahan hukum tersier berupa kamus hukum pada penelitian ini.

4) Teknik Pengumpulan Data

(1) Teknik pengumpulan data primer dalam penulisan ini diperoleh melalui observasi pengumpulan data dan bahan hukum primer yang dilakukan dengan teknik di pustaka dengan sistem kartu yakni semua bahan yang diperlukan kemudian dicatat mengenai hal-hal yang dianggap penting bagi penelitian yang digunakan.[34] Sistem kartu digunakan saat mencatat judul buku, nama pengarang buku, halaman dan materi yang dianggap penting dan mendukung penelitian ini. Melalui sistem ini, dalam penulisan skripsi tidak perlu didampingi oleh tumpukan buku, jurnal maupun peraturan perundang-undangan karena telah disortir menggunakan kartu yang berlabel.

Sistem tersebut disertai teknik *snow ball.* Artinya penemuan sebanyak-banyaknya bahan hukum melalui acuan beragam pustaka. Hal ini dapat diterapkan pada bahan hukum sekunder terutama pada buku hukum, penerbitan berkala, dan lainnya yang mencantumkan daftar pustaka pada akhir tulisan.[35]

(2) Teknik pengumpulan data sekunder melalui studi kepustakaan dan studi

---

[33] Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm. 23.
[34] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hlm. 13.
[35] I Made Pasek Diantha, et.al., *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Disertasi*, Swasta Nulus, Denpasar, 2018, hlm. 63.

dokumen atau arsip.

5) Analisis Data

Analisis Data terdiri dari analisis data kualitatif dan analisis data kuantitatif.

a) Analisis data kualitatif meliputi kegiatan pengklasifikasian data, editing, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi dan pengambilan kesimpulan.

b) Analisis data kuantitatif meliputi proses pengolahan data meliputi kegiatan coding, editing, tabulating, penyajian hasil analisis dalam bentuk narasi dan pengambilan kesimpulan.

Penelitian ini mengkaji kekaburan norma dengan melakukan penafsiran atau interpretasi dengan berpedoman pada metode interpretasi atau metode penafsiran gramatikal dan sistematis hukum dalam penelitian ini. Penafsiran gramatikal dilakukan untuk mencari arti atau makna isi aturan hukum. Isu hukum terhadap makna dari kata-kata "pengikatan perjanjian jual beli dengan kuasa menjual bagi pelunasan utang" yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdata jika digunakan penafsiran gramatikal, mempunyai makna bahwa PJB dengan kuasa menjual bagi pelunasan hutang adalah membeli sesuatu dalam bentuk obyeknya tanah dengan cara bayar bertahap/mencicil ataukah PJB itu dimaknai dibuat jika seseorang mempunyai hutang murni dengan memakai jaminan tanah tersebut dan tidak ada niat awal menjual jaminan tersebut.

Penafsiran sistematis yang digunakan dalam penulisan ini yaitu "penafsiran menurut pembuat undang-undang karena ada kalanya undang-undang sendiri menafsirkan dalam ketentuan atau pasal undang-undang itu arti kata atau istilah

yang digunakan."[36] Penafsiran ini digunakan untuk mengetahui secara benar maksud atau kehendak dari pembentuk undang-undang, yang tercantum dalam penjelasan setiap undang-undang. Isu hukum terhadap makna dari kata-kata "perjanjian pengikatan jual beli dengan surat kuasa menjual bagi pelunasan suatu utang" yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdata jika digunakan penafsiran sistematis adalah untuk mengetahui secara benar maksud dari ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata jika dilihat dari penjelasannya dan peraturan pelaksanaannya jika dikaitkan dengan ketentuan dalam Pasal 1 angka (1) UUHT serta Pasal 1338 KUHPerdata.

Dilakukan koherensi dalam sistematisasi ini, antara aturan-aturan hukum yang berhubungan agar dapat dipahami dengan baik. Tahap ini pula dilakukan rasionalisasi dan penyederhanaan sistem hukum dengan mengkonstruksi aturan-aturan umum dan pengertian-pengertian umum agar bahan hukum menjadi tertata lebih baik, lebih masuk akal (tatanan logikanya menjadi lebih jelas) dan lebih dapat ditangani (*hanterbaar*).[37]

Tahap eksplanasi dilakukan penjelasan dan analisis terhadap makna dalam aturan-aturan hukum sehubungan dengan isu hukum dalam penelitian skripsi ini, yaitu menganalisa ketentuan makna dalam kata-kata yang terdapat di perjanjian PJB dengan surat kuasa menjual bagi pelunasan suatu utang yang terdapat dalam Pasal 1457 KUHPerdata, sehingga keseluruhannya membentuk suatu kesatuan yang saling berhubungan secara logis. "Penganalisisan pada hakekatnya merupakan

---

[36] Mochtar Kusumaatmadja dan Bernard Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 108.
[37] Bernard Arief Sidharta, *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 1999, hlm. 149-150.

kegiatan untuk mengadakan sistematisasi bahan-bahan hukum tertulis untuk memudahkan pekerjaan analisis dan konstruksi."[38]

Konstruksi yang dilakukan dengan cara memasukkan Pasal 1338 KUHPerdata dan ketentuan dalam UUHT. Dimaksudkan pada setiap perjanjian utang piutang yang memakai jaminan tanah maka harus diikat dengan hak tanggungan dimana pelaksanaannya pertama dibuatkan perjanjian utang piutang kemudian diikuti Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Jika terjadi gagal bayar 3 (tiga) kali berturut-turut biasanya jaminan tersebut dijual dihadapan umum secara lelang dan uang hasil lelang akan dibayarkan utang. Apabila terdapat sisa, maka dikembalikan dan jika kurang akan dimintakan kembali.

[38] Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op.cit.*, hlm. 251-252.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PENGIKATAN JUAL BELI, KUASA MENJUAL, DAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG

2.1. Pengertian dan Subyek Perjanjian

Perjanjian akan melahirkan perikatan, sebab perbuatan hukum yang diadakan minimal 2 (dua) orang. Perikatan berasal dari undang-undang yang diadakan selain karena keinginan pihak yang bersangkutan. Perikatan berisi makna pengertian abstrak, sementara perjanjian merupakan suatu yang nyata dan suatu peristiwa.

Persetujuan atau perjanjian termuat pada KUHPerdata, Pasal 1313 yang berarti suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan dalam pasal di atas berasal dari kata *overeekomst* yang dalam Bahasa Belanda berarti perjanjian. Perjanjian sendiri terjemahan dari *toestemming* yang berarti persesuaian kehendak. Adapun unsur-unsur perjanjian yaitu :

1. Perbuatan. Penggunaan kata ini dalam perjanjian ini akan lebih baik apabila menjadi perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
2. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada 2 (dua) pihak dan saling memberikan pernyataan yang cocok satu sama lain dan yang menjadi pihak adalah orang atau badan hukum.

3. Mengikatkan dirinya. Terdapat unsur janji dalam perjanjian yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Orang ataupun badan hukum di sini terikat pada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Perlu diperhatikan identifikasi para pihak, sebelum suatu perjanjian disusun. Penelitian pendahuluan mengenai para pihak hingga akibat yuridis yang mana terbentuk ketika perjanjian diadakan. Pasal 1338 KUHPerdata mensyaratkan perjanjian yang dibuat secara sah berlaku juga sebagai undang-undang bagi pemembuat perjanjian itu. Pasal 1320 KUHPerdata menegaskan 4 (empat) syarat untuk sahnya suatu perjanjian dalam undang-undang, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sesuatu sebab yang halal.

Ikrar ‘sepakat’ bagi mereka yang mengikat diri dan kecakapan dalam mengadakan suatu perjanjian dimasukkan pada syarat subjektif atau syarat terkait subyek pembuat perjanjian. Lain hal berkaitan dengan hal tertentu dan sebab/kausa halal dimasukkan pada ketentuan obyektif atau benda sebagai obyek perjanjian. Pasal 1233 KUHPerdata memberikan pemahaman bahwa suatu perikatan lahir karena pertama, suatu perjanjian yang dibentuk oleh pembuat perjanjian itu, dan terdapat peraturan yang mengatur akan hal itu.

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa perjanjian sebagai suatu persetujuan antara dua orang atau lebih yang saling mengikatkan diri dalam

melakukan suatu perbuatan tertentu dalam lapangan harta kekayaan.[39] Unsur-unsur perjanjian sesuai definisi tersebut adalah : (a). Terdapat minimal 2 (dua) pihak, baik perorangan maupun badan hukum; (b). Berisi kesepakatan para pihak yang berjanji; (c). Terdapat kehendak yang ingin diraih; (d). Berisi kewajiban untuk dilakukan; (e). Terdapat syarat-syarat tertentu sebagai isi ; dan (f). Berbentuk spesifik, dapat tertulis ataupun lisan.

Subekti merumuskan perjanjian sebagai suatu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain dan keduanya saling berjanji untuk memenuhi suatu hal.[40] R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.[41]

Blacks Law Dictionary menyebut kontrak bagaikan suatu perjanjian antara 2 (dua) atau lebih orang yang membuat prestasi untuk melakukan atau tidak melakukan suatu tindakan spesifik. (*An agreement between two or more persons which creates an obligation obligation to do nor not to do a particular thing*).[42]

Pandangan berbeda di atas sebab satu pihak memandang obyek dari perbuatan yang dilakukan subyek hukumnya. Pihak yang satunya menelaah dari sudut hubungan hukum.

Perjanjian adalah suatu proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak

---

[39] Abdulkadir Muhammad II, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78.
[40] Subekti III, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 1.
[41] R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987, hlm. 49.
[42] Black's Law Dictionary, 5th edition, West Publisher, St.Paul Minn, 1949, page 291-292.

yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Suatu perjanjian adalah korelasi, dimana satu pihak mendapat hak-hak dari perjanjian itu serta menerima seluruh kewajiban-kewajiban sebagai konsekuensi dari hak-hak yang didapatnya.

Bentuk perjanjian yang sering dibuat adalah PJB tanah. PJB ini merupakan satu diantara banyaknya jenis perjanjian berkorelasi. Terdapat pihak yang mengikatkan diri akan memberikan suatu obyek miliknya atau sebagai penjual kemudian adapula pihak yang bersedia membayar obyek itu dengan harga yang telah disepakat.[43]

Dewasa ini tanah adalah elemen pada pembangunan negeri. Hukum adat sebagai acuan hukum tanah di Indonesia sesuai amanat Pasal 5 UUPA. Jual beli tanah berdasarkan perspektif Hukum Adat ialah berpindahnya hak atas tanah melalui suatu perbuatan hukum yang dibarengi dengan pelunasan harga obyek yang disepakati secara tunai.[44]

Arti 'tunai' di sini harga tanah wajib dilunasi seluruhnya, namun apabila Sebagian dahulu dibayarpun bisa. Dikarenakan meski dibayar setengahnya, akan tetapi berdasar atas hukum dipersamakan telah dibayar untuk seluruhnya. Pembayaran sisanya tersebut akan dipersamakan dalam bentuk utang piutang kepada pihak yang mengalihkan atau penjual.[45] Di samping sifat tunai tersebut, dalam perbuatan jual beli atas tanah atau lahan dikenal sifat serta ciri sebagai

---

[43] Subekti III, *loc.cit.*

[44] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-7, Djambatan, Jakarta, 1997, hlm. 27.

[45] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan ke-3, Rajawali, Jakarta, 1991, hlm. 16-17.

tindakan yang terang dan riil.[46]

Makna ‘terang’ yakni perbuatan jual beli itu sepatutnya dilaksanakan dihadapan PPAT dalam proses pembuatan AJB.[47] Lain hal yang dimaksud riil yaitu tampak nyata atas AJB yang telah ditandatangani para pihak.

Subjek perjanjian adalah para pihak yang membuat atau terikat dengan suatu perjanjian. Umumnya subjek perjanjian dapat menutup suatu perjanjian melalui kata sepakat secara langsung oleh mereka sendiri dalam rangka mengikatkan dirinya sendiri maupun melalui seorang wakil. Seorang dapat juga berperan menyelesaikan perjanjian senyatanya wakil pihak lain. Perwakilan tersebut bisa dilaksanakan sebab undang-udang atau menurut perjanjian pemberian kuasa atau perwakilan organik yang mana sebagai wakil dari organ badan hukum. [48]

Ketentuan Hukum Perdata mengatur dalam Buku I mengenai orang yang menjadi subyek hukum dan Buku III mengatur obyek hukum yaitu benda. Subyek dalam suatu perjanjian berisi :

1. Individu (orang yang bersangkutan).

   Orang tertentu yang sebagai subyek hukum dapat dibedakan atas 2 (dua) definisi, pertama *Natuurlijke persoon* atau dikenal manusia yang bermakna subyek hak dalam hukum. Kedua, *Rechtpersoon* atau dikenal sebahai orang yang mewakili badan hukum dalam bertindak, dimana memiliki hak dan kewajiban serta mengadakan perbuatan dan tindakan hukum seperti manusia

---

[46] Boedi Harsono. o*p.cit.*, hlm. 193.
[47] *Ibid.*, hlm. 27.
[48] Herlien Budiono II, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 146.

pada umumnya.

2. Badan hukum sebagai subyek perjanjian yang digabung bernama perjanjian atas nama serta kreditur yang mana berbuat selayaknya penuntut dikenal dengan tuntutan atas nama.
3. Seorang atas keadaan khusus menerapkan kedudukan atau dengan kata lain sebagai hak orang lain secara khusus.
4. Individu yang bisa ditukar.

Pasal 1234 KUHPerdata menyebutkan bahwa perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu. Pasal di atas memberikan upaya-upaya dalam melakukan kewajiban (prestasi), pertama memberikan atau melepaskan sesuatu, kedua bertindak sesuatu, dan tidak melakukan sesuatu. Adapun bentuk prestasi bisa dalam barang maupun jasa serta tidak bertindak apa-apa.

Menurut KUHPerdata, para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri dapat dibedakan atas tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian, yaitu:

a. Penerus para pihak;
b. Pihak yang memperoleh hak dari perjanjian itu;
c. Pihak di luar perjanjian.

Pasal 1318 KUHPerdata mensyaratkan bahwa seorang yang mengadakan perjanjian dipersamakan pula mereka dengan para penerusnya dan pihak lain yang mendapat hasil atau hak dari perjanjian itu. Hak atau hasil yang beralih kepada penerus atau umum dikenal sebagai ahli waris tersebut merupakan hasil beralihnya alas hak umum (*onderalgemene titel*) yang terjadi pada ahli warisnya. Syarat sahnya

suatu perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu :

1) Kesepakatan mereka untuk mengikatkan diri;

Sepakat yang dimaksud bahwa dua atau lebih pihak yang mengadakan perjanjian yang menginginkan korelasi atau mutualisme. Terdapat keinginan dari persamaan maksud dari pihak pertama dan kedua yang mengadakan perjanjian. Keinginan salah seorang pihak tidak bisa menjadikan perjanjian, begitupun halnya apabila ada tekanan yang dialami salah seorang pihak yang berujung cacatnya maksud dan tujuan pihak yang berjanji itu.

Pasal 1321 KUHPerdata bahwa sahnya kesepakatan itu dipandang berdasarkan pertama, pemerasan/Paksaan *(dwang),* kedua, kekhilafan/kekeliruan *(dwaling),* serta penipuan *(bedrog).* Berdasarkan hal tersebut, diketahui jika dalam perjanjian berdasar atas kata ‘sepakat’ antar pihak secara bebas tanpa unsur paksaan, kekhilafan maupun penipuan.

Diartikan bahwa paksaan dalam konteks rohani/jiwa *(psychis)* bukan berkenaan dengan fisik/badan. Kekhilafan akan ada jikalau seorang pihak khilaf mengenai pokok perjanjian itu. Sifat penting atas obyek perjanjian jangan juga dikesampingkan. Kekhilafan itu seharusnya semacam itu maka apabila seorang khilaf tentang hal di atas, ia tidak mungkin menyatakan setuju atas perjanjian itu.

Disebut dengan penipuan tatkala ada unsur kesengajaan dari seorang pihak di dalam menyerahkan bukti maupun keterangan yang tidak benar/salah/palsu diikuti tipu muslihat dalam mengajak pihak lainnya untuk memperbolehkan atau memberi ijin. Didapat bahwa perjanjian dengan

kesepakatan pihak-pihaknya tanpa ada unsur paksaan, kekhilafan, penipuan di atas, sepantasnya perjanjian tersebut bisa dibatalkan oleh salah seorang pihak dikemudian hari nantinya.

Kekhilafan/kekeliruan terbagi atas kekhilafan terkait subyeknya (*error in persona*) kemudian kekhilafan terkait obyeknya (*error in substansia*). Kekhilafan/kekeliruan yang bisa dibatalkan, patut menyinggung makna atau obyek/prestasi yang disepati dalam perjanjiannya. Sebaliknya, kekhilafan/kekeliruan terkait obyeknya tidak menjadikan perjanjian batal (Pasal 1322 KUHPerdata).

Ketakutan salah seorang pihak atas ancaman atau ultimatum terhadap pihak lain bisa menjadikan pihak yang takut ini menyetujui kemauan pihak yang ditakuti itu. Peristiwa ini disebut paksaan (*dwang*) dimana hal itu nyata menyebabkan ketakutan si penerima paksaan. Paksaan umumnya berupa ancaman penganiayaan diri atau orang terdekat korban atau pembongkaran rahasia korban apabila korban tidak sepakat atas perjanjian (Pasal 1324 KUHPerdata).

Dinamakan penipuan jika seorang berbuat disertai tipu muslihat dan mengakibatkan pihak lain memicu anggapan yang salah terhadap hal tertentu. Dikatakan tengah mengdapati penipuan, harus berisi komponen dari muslihat-muslihat tersebut. Pernyataan-pernyataan yang luas kewajiban dan sifat para pihaknya tidak dapat ditentukan berarti tidak mengikat (batal demi hukum).

Mengenai obyek tertentu diatur substansi dalam Pasal 1332, 1333 dan

Pasal 1334 KUHPerdata.[49] Obyek suatu perjanjian harus mengandung unsur-unsur bisa ditetapkan, bisa dipasarkan, mungkin diadakan; serta bernilai uang.[50]

2) Kecakapan Para Pihak;

Subyek umum untuk melakukan perjanjian harus cakap (*bekwaam*) dalam mengadakan sahnya perbuatan hukum yakni harus berusia dewasa menurut peraturan perundang-undangan, memiliki akal pikiran yang sehat serta tidak ada larangan undang-undangan dalam bertindak sesuatu. Subyek dalam hukum ada orang beserta badan hukum.

Pasal 1329 KUHPerdata menyebutkan "Setiap orang ialah cakap dalam mengadakan perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan cakap''. Ketentuan pasal di atas berarti semua orang dipandang baik atau cakap dalam mengadakan persetujan. Keadaan di atas memperbolehkan masing-masing orang bebas berbuat hukum berdasarkan undang-undang yang berlaku.

Melihat ketentuan Pasal 1330 KUHPerdata yang berisi ketidakcakapan pihak dalam perjanjian :

1) Orang yang belum dewasa menurut peraturan;
2) Orang yang berada di bawah pengampuan/perwalian orang lain dan;
3) Seorang erempuan/istri yang mana sudah ditentukan oleh Undang-Undang dan semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarang mengadakan perjanjian-perjanjian tertentu.

[49] Agus Yudha Hernoko, *loc.cit.*
[50] Herlien Budiono II, *op.cit.*, hlm. 107.

Orang yang belum dewasa diatur dalam Pasal 1330 KUHPerdata, dinyatakan bahwa "belum dewasa adalah mereka yang belum mencapai umur 21 (duapuluh satu) tahun dan sebelumnya belum kawin." Apabila perkawinan itu dibubarkannya sebelum umur 21 (duapuluh satu) tahun, maka mereka tidak kembali lagi dalam kedudukan belum dewasa. Pasal 39 dan 40 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (disingkat UUJN 2004), menyatakan penghadap dan saksi minimal berusia 18 (delapanbelas) tahun atau telah menikah.

Selanjutnya dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (disingkat UU Perkawinan) menyatakan cukup umur untuk kawin adalah 18 (delapanbelas) tahun. Sehingga apabila seorang belum berusia 21 tahun (duapuluh satu) namun tengah berstatus kawin dan menyebabkan ketidakcakapan dalam berbuat sesuatu.

Dapat dikemukakan bahwa acuan umur seorang dalam berbuat sesuatu apabila dalam keadaan sehat dan tidak berkebutuhan tertentu ialah berusia 21 tahun (duapuluh satu) atau telah berstatus menikah yang didasari Pasal 1330 KUHPerdata. Perihal pengampuan/perwalian, pengaturannya terdapat dalam Pasal 433 dan 345 KUHPerdata.

Pasal 433 KUHPerdata berintikan bahwa masing-masing seorang yang telah dewasa namun memiliki keadaan seperti bodoh, otak yang sakit atau boros, haruslah berada di bawah pengampuan meskipun di waktu tertentu ia dapat menggunakan pikirannya dengan baik. Pasal 345 KUHPerdata berintikan bahwa dalam situasi dimana salah seorang dari orang tua meninggal

dunia, menjadikan orang tua yang hidup terlama berdasar atas hukum memangku perwalian dari anak-anak kawin yang belum dewasa. Hal ini tidak telah dibebaskan dari kekuasaan orang tuanya.

Penjelasan mengenai orang perempuan/istri yang sudah ditentukan undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang mengadakan persetujuan-persetujuan tertentu, ditetapkan dalam Pasal 108 KUHPerdata. Adapun menyebut jika seorang perempuan bersuami yang akan membuat suatu perjanjian, membutuhkan izin atau kuasa tertulis dari sang suaminya. Akan tetapi hal tersebut tidak berlangsung lama semenjak ada Pasal 31 UU Perkawinan yang menyatakan: Hak dan kedudukan istri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.

3) Hal Tertentu;

Makna dari suatu hal tertentu di dalam perjanjian ialah barang atau obyek dari perjanjian. Obyek ini berupa prestasi atau kewajiban yang menjadi inti dari perjanjian yang diadakan. Prestasi atau kewjiban tersebut dapat berbentuk perbuatan atau tindakan dalam pemberian suatu, berbuat maupun tidak berbuat sesuatu. Pasal 1333 KUHPerdata mensyaratkan bahwa barang atau obyek suatu perjanjian seyogyanya ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan saja kemudian dapat dihitung atau ditentukan.

Pasal 1332 KUHPerdata terlebih dahulu menyatakan barang-barang yang hanya bisa diperjualbelikan saja bisa sebagai pokok persetujuan.

Sedangkan barang-barang di luar perdagangan tak bisa sebagai obyek perjanjian, seperti dimanfaatkan guna keperluan banyak orang, layaknya: jalan raya, pelabuhan, gedung umum dan udara. Jadi perjanjian dimana dibuat oleh para pihak dengan obyeknya tidak ditentukan menjadi tidak sahnya perjanjian karena obyek dari suatu perjanjian termasuk ke dalam syarat yang mengikat suatu perjanjian.

4) Suatu Sebab yang Halal.

Pengertian suatu sebab yang halal adalah isi perjanjian atau suatu sebab yang menyebabkan seseorang membuat perjanjian tersebut. Sesuatu yang menyebabkan seseorang membuat suatu perjanjian atau dorongan jiwa untuk membuat suatu perjanjian pada asasnya tidak dihiraukan oleh undang-undang dan hanya menghiraukan tindakan orang-orang dalam masyarakat.

Sebab atau kausa dari sesuatu perjanjian adalah isi perjanjian itu sendiri. Halal atau yang di perkenakan oleh Undang-Undang menurut Pasal 1337 KUHPerdata adalah persetujuan yang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketentuan umum, dan kesusilaan. Akibat hukum terhadap perjanjian berkausa tidak halal, perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.

Sahnya suatu perjanjian ditinjau dari syarat obyektif dan syarat subjektif. Apabila syarat obyektif tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka akibatnya perjanjian itu batal demi hukum, artinya perjanjian itu dianggap tidak pernah ada dan dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan. Sebaliknya, syarat subjektif dalam suatu perjanjian jika tidak dipenuhi, maka

perjanjian bukan batal demi hukum tetapi salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta perjanjian itu dibatalkan. Pembatalan dapat diminta oleh yang merasa dirinya tertipu oleh suatu hal.

Pembebanan terhadap kedua syarat itu penting berkenaan dengan akibat yang terjadi apabila persyaratan itu tidak terpenuhi. Tidak terpenuhinya syarat subyektif mengakibatkan perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dapat di mintakan pembatalannya. Pihak di sini yang dimaksud adalah pihak yang tidak cakap menurut hukum dan tidak yang memberikan perizinannya atau menyetujui perjanjian itu secara tidak bebas.

Misalkan orang yang belum dewasa yang memintakan pembatalan orang tua atau walinya ataupun ia sendiri apabila ia sudah menjadi cakap orang yang ditaruh dibawah pengampuan yang menurut hukum tidak dapat berbuat bebas dengan harta kekayaannya diwakili oleh pengampu atau kuratornya. Lain hal apabila syarat obyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal. Maka di depan hakim tiada dasar untuk saling menuntut.

Perjanjian seperti itu disebut *null and void*. Sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif mengakibatkan suatu perjanjian batal demi hukun. Syarat sahnya perjanjian di atas tidak ada diberikan suatu formalitas yang tertentu di samping kata sepakat para pihak mengenai hal-hal pokok perjanjian tersebut.

Terdapat pengecualian atas undang-undang yang diperlukan yakni formalitas itu untuk beberapa perjanjian baru dapat berlaku dengan suatu formalitas tertentu yang dinamakan perjanjian formal. Misalnya perjanjian perdamaian harus dilakukan secara tertulis.

Suatu sebab yang halal dapat disimpulkan sebagai isi perjanjian itu sendiri, yang berisi *kausa* berupa prestasi dan kontra prestasi yang oleh para pihak saling ditukarkan (timbal balik). Suatu *kausa* atau sebab yang halal ini ditentukan oleh isi kontrak. Kebebabsan berkontrak akan dibatasi apabila pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam situasi konkret ternyata bertentangan dengan kepentingan dalam tataran yang lebih tinggi. [51]

Undang-Undang menjunjung asas kebebasan berkontrak, namun, kebebasan tersebut dibatasi karena perjanjian harus memiliki kuasa yang halal. Menurut pasal Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum atau batal demi hukum. Kausa palsu dapat terjadi jika tidak sesuai dengan keadaan sesungguhnya atau telah di simulasikan. Kemungkinan juga telah terjadi kekeliruan terhadap kausanya, sehingga yang penting adalah bukan yang dinyatakan sebagai kausa,

[51] Agus Yudha Hernoko, *op.cit.*, hlm. 194.

melainkan apa yang menjadi kausa yang sebenarnya.[52] Berdasarkan kedua pasal di atas, suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atau batal demi hukum apabila :

1) Tidak mempunyai kausa;
2) Kausa palsu;
3) Kausanya bertentangan dengan undang-undang;
4) Kausanya berbenturan dengan kesusilaan;
5) Kausanya bertentangan dengan ketertiban umum.

Suatu kontrak yang tidak memenuhi syarat sah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, baik syarat subyektif maupun syarat obyektif akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut :

(1) Non-eksistensi, apabila tidak ada kesepakatan maka tidak timbul kontrak.
(2) *Vernietigbaar* atau dapat dibatalkan, apabila kontrak tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) atau karena ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) – (syarat Pasal 1320 BW angka 1 dan 2), berarti hal ini berkaitan dengan unsur subyektif, sehingga berakhibat kontrak tersebut dapat dibatalkan, dan
(3) *Nietig* atau batal demi hukum apabila terdapat kontrak yang tidak memenuhi syarat obyek tertentu atau tidak mempunyai kausa atau kausanya tidak diperbolehkan (syarat Pasal 1320 KUHPerdata angka 3 dan 4) berarti hal ini berkait dengan unsur subyektif, sehingga berakibat kontrak tersebut batal

[52] Herlien Budiono II, *op.cit.*, hlm. 114.

demi hukum.

Bellefroid berpendapat, bahwa asas hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan yang oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum.[53] Bruggink menyebutkan asas hukum adalah kaidah yang memuat ukuran (kriteria) nilai.[54] Asas hukum mewujudkan kaidah hukum tertinggi dari suatu sistem hukum positif. Karena sifatnya yang terlalu umum maka untuk dapat berperan kaidah hukum harus dikonkritisasikan baik dalam bentuk peraturan-peraturan hukum maupun putusan-putusan hakim.[55]

Asas hukum adalah suatu pikiran yang bersifat umum dan abstrak yang melatarbelakangi hukum positif sehingga tidak tertuang dalam hukum yang konkrit. Asal hukum disini termasuk kategori hukum yang mengatur (*aanvullen recht, optional* law). Prinsip utama dari *optional law* ini, dengan berbagai pengecualian hukum perjanjian tersebut baru akan berlaku sejak dan sepanjang para pihak tidak mengatur lain dari pada undang-undang secara mandiri.[56]

Fungsi asas-asas hukum dalam suatu perjanjian adalah guna melindungi dan mewujudkan tolak ukur yang melandasi norma-norma dalam hukum positif dan konkretisasinya. Adapun jenis asas-asas tersebut, yaitu :[57]

---

[53] Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 7.
[54] J.J.H.Bruggink, *Refleksi tentang Hukum*, dialihbahasakan oleh B.Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 123-132.
[55] *Ibit*, hlm. 133.
[56] Munir Faudy, *Konsep Hukum Perdata,* Cetakan ke-2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, hlm. 182.
[57] Mariam Darus Badrulzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan,* Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm. 83-88.

1. Asas Kebebasan Berkontrak

KUHPerdata memuat asas-asas dan prinsip kebebasan untuk membuat kontrak atau perjanjian. Hukum perdata pada dasarnya setiap orang diberi kebebasan untuk membuat perjanjian baik dari segi bentuk maupun muatan, selama tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, kesusilaan, dan kepatutan dalam masyarakat. Asas ini dengan tegas dinyatakan dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang berbunyi, "Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Pernyataan di atas mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian atau menganut sistem terbuka.[58] Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk : (a). Membuat atau tidak membuat suatu perjanjian; (b). Mengadakan perjanjian dengan siapapun; (c). Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan; serta (d). Menentukan bentuk perjanjiannya apabila lisan atau tertulis.

2 Asas Konsensualisme

Kata konsensuil berasal dari kata konsensus yang artinya sepakat. Perjanjian atau kontrak sudah dianggap sah apabila para pihak telah sepakat mengenai hal-hal yang pokok yang diperjanjikan dan tidaklah diperlukan suatu formalitas.

3. Asas Kepercayaan (*Vertrouwensbeginsel*)

Asas ini mencerminkan saling percaya satu dengan lainnya untuk memenuhi janjinya dalam perjanjian itu dan mempunyai berkekuatan mengikat sebagai

---

[58] Munir Fuady, *op.cit.*, hlm. 181.

Undang-Undang.

4. Asas Kekuatan Mengikat

Para pihak harus memenuhi apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian yang telah mereka buat dan pernyataan itu merupakan suatu perjanjian yang akan mengakibatkan suatu kewajiban hukum untuk melaksanakan kesepakatan kontraktual. *Adagium pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan yang menetapkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, mengingat kekuatan hukum yang terkandung di dalamnya, dimaksudkan untuk dilaksanakan dan pada akhirnya dapat dipaksakan penataannya.

5. Asas Persamaan Hukum

Asas ini menempatkan para pihak di dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan Tuhan.

6. Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Hal itu dapat dilihat dari kreditur yang dapat menuntut prestasi jika diperlukan pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikat baik. Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara sah. Tidak terpenuhinya asas ini bukan semata menegaskan fakta dan keadaan, melainkan lebih dari itu berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal suatu perjanjian.

Sri Gambir Melati Hatta menyatakan bahwa asas keseimbangan juga

dipahami sebagai keseimbangan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya dalam perjanjian ketidakseimbangan posisi menimbulkan ketidakadilan, sehingga perlu intervensi pemerintah untuk melindungi pihak yang lemah melalui penyeragaman syarat-syarat perjanjian.[59]

Sutan Remy Sjandeni menganalisis keseimbangan berkontrak pada hubungan antara bank-nasabah, menyimpulkan bahwa keseimbangan para pihak hanya akan terwujud apabila berada pada posisi yang sama kuat. Oleh karena itu hubungan kontraktual para pihak semata-mata pada mekanisme kebebasan berkontrak, seringkali menghasilkan ketidakadilan apabila salah satu pihak berada dalam posisi yang lemah. [60]

7. Asas Kepastian Hukum

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, asas kepastian hukum atau asas *pacta sunt servanda* artinya hakim ataupun pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah Undang-Undang. Dengan demikian, mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

8. Asas Moral

Asas moral sebagai panggilan hati nurani seseorang ada dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang seseorang untuk melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada kesusilaan (moral).

9. Asas Itikad Baik

---

[59] Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000, hlm. 161, 368-369.
[60] Sultan Remy Sjahdeni, *Op.cit.*,hlm. 7.

Asas itikad baik dalam bahasa hukumnya *de goedetrow*. Asas ini berkaitan dengan pelaksanaan suatu perjanjian dan berlaku bagi debitur maupun kreditur. Mengenai asas itikad baik ini, terdapat dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata yang menentukan bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Subekti, pengertian itikad baik dapat ditemukan dalam hukum benda (pengertian subyektif) maupun dalam hukum perjanjian seperti yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) (pengertian obyektif).[61] Itikad baik dapat dibedakan dalam pengertian subjektif dan obyektif.

Itikad baik dalam sudut subyektif, berarti kejujuran. Hal ini berhubungan erat dengan sikap batin seseorang pada saat membuat perjanjian. Artinya sikap batin seseorang saat dimulainya suatu perjanjian itu seharusnya daapat membayangkan telah terpenuhinya syarat-syarat yang diperlukan. Itikad baik dalam segi obyektif, berarti kepatuhan, yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian atau pemenuhan prestasi dan cara melaksanakan hak dan kewajiban haruslah mengindahkan norma-norma kepatuhan dan kesusilaan.

Pengertian itikad baik dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata adalah bahwa dalam pelaksanaan perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. Ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata juga memberikan kekuasaan pada hakim untuk mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian jangan sampai pelaksanaan itu melanggar kepatutan dan keadilan.

10. Asas Kepribadian

[61] Subekti V, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001, hlm. 42.

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat pada perjanjian dan diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 KUHPerdata menyebutkan bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya. Selanjutnya Pasal 1340 KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat membawa rugi atau manfaat kepada pihak ketiga, selain dalam hal yang diatur klaim Pasal 1317. Unsur perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo ada tiga macam unsur yakni :

1) Unsur Essensialia

Unsur Essensialia maksudnya adalah unsur perjanjian yang selalu harus ada di daalam suatu perjanjian, unsur mutlak, dimana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Unsur ini penting untuk terjadinya perjanjian, mutlak harus ada agar perjanjian itu sah sehingga merupakan syarat sahnya perjanjian. Misalnya, sebab yang halal merupakan Essensialia untuk adanya perjanjian.

2) Unsur Naturalia

Unsur Naturalia maksudnya adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Unsur ini oleh Undang-Undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan. Jadi sifat unsur ini adalah *aanvullend recht*. Misalnya dalam perjanjian jual beli, si penjual harus menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi (Pasal 1492 KUHPerdata).

3) Unsur Accidentalia

Unsur Accidentalia maksudnya adalah unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini ditambahkan para pihak dalam perjanjian artinya Undang-Undang tidak mengaturnya tetapi harus secara tegas diperjanjikan para pihak.

2.2. Pengertian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual

Pengertian jual beli diatur pada Buku Ketiga Bab Kelima Pasal 1457 KUHPerdata yang pada intinya berarti perjanjian dimana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya kepada pihak yang lainnya (pembeli) untuk menyerahkan hak milik dari suatu barang dengan menerima sejumlah harga yang telah disepakati bersama. Subyek jual beli terdiri dari pihak penjual dan pembeli. Pihak penjual dan pembeli saling mengikatkan dirinya untuk mewujudkan suatu prestasi dimana kedua belah pihak besepakat atas barang dan harga. Terdapat dua atau lebih pihak di dalam PJB dimana pihak penjual dan pihak pembeli yang masing-masing mempunyai berbagai kewajiban dan hak, hal ini berhubungan dengan sifat bertimbal balik dari persetujuan jual beli.

Kesimpulan dari definisi menurut KUHPerdata di atas, dalam jual beli ada terdapat hak kewajibaan yang dibebankan kepada para pihak, yaitu :

a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
b. Hak pihak penjual untuk membatalkan jual beli barang;
c. Kewajiban pihak pembeli, membayar harga barang yang dibeli kepada penjual;

d. Hak pihak pembeli, mempertanggungjawabankan pembayaran harga pada si penjual apabila apabila pemakaian barang tersebut diganggu oleh pihak ketiga (Pasal 1516 KUHPerdata).

Berdasarkan kewajiban para pihak di atas, maka yang menjadi unsur pokoknya adalah mengenai barang yang akan dialihkan dan harga dari barang yang akan dialihkan tersebut. Pengertian jual beli pada intinya adalah tindakan mengalihkan hak milik atas suatu barang berdasarkan adanya suatu harga yang telah disepakati bersama. PJB memuat barang-barang yang menjadi obyek perjanjian haruslah cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak milik kepada si pembeli, dengan demikian sah menurut hukum. [62]

Hak milik atas barang yang diperjualbelikan, baru beralih setelah diadakan penyerahan. Yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi yang harus dilakukan penyerahan atau *levering* secara yuridis. Penyerahan di atas sesuai ketentuan Pasal 1475 KUHPerdata. Menurut hukum perdata ada tiga macam penyerahan yuridis, yaitu :[63]

1. Penyerahan barang bergerak.

   Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUHPerdata).

2. Penyerahan barang tak bergerak

[62] Subekti V, *op.cit*, hlm. 2.
[63] *Ibid.*, hlm. 79.

Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah "akta transport" dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama LN.1834-27). Sejak berlakunya UUPA dengan pembuat aktanya jual beli oleh PPAT.

3. Penyerahan piutang atas nama

Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta *cessie*, Pasal 613 KUHPerdata).

Jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (*essentialia*) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak. Sifat konsensuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang intinya jual beli dianggap terjadi pada waktu para pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Unsur pokok terjadinya jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas konsensualisme yang menjiwai hukum perjanjian dalam KUHPerdata, perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Setelah kedua belah pihak setuju barang dan harga maka lahirlah jual beli yang sah.

Asas konsensualitas menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat antara dua atau lebih orang telah mengikat sehingga telah melahirkan kewajiban bagi salah satu atau kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut, segera setelah orang-orang tersebut mencapai kesepakatan atas konsensus, meskipun kesepakatan itu telah di

capai secara lisan semata-mata. Sahnya PJB haruslah dipenuhi unsur-unsur untuk dapat tercapainya jual beli tersebut, yaitu adanya barang, harga, dan kesepakatan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Barang dan harga inilah yang menjadi *essensialia* perjanjian jual beli. Tanpa ada barang yang hendak dijual, tidak mungkin terjadi jual beli. Sebaliknya jika barang obyek jual beli tidak dibayar dengan sesuatu harga, jual beli dianggap tidak ada. Konsensualisme berasal dari perkataan konsensus, yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa diantara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah juga dikehendaki oleh yang lain.

Sifat penting lainnya dari jual beli menurut sistem KUHPerdata adalah bahwa PJB itu belum memindahkan hak milik, ia baru meletakkan hak dan meletakkan hak menuntut diserahkan hak milik atas barangnya. Penjual berkewajiban untukn menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujuinya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUHPerdata yang menyebutkan : “Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan berdasarkan Pasal 612, 613, 616.”

Sifat obligatoir ini mempunyai konsekuensi jika terjadi jual beli atas suatu barang, tetapi belum diserahkan kemudian dijual kembali untuk kedua kalinya oleh penjual dan *dilever* kepada si pembeli kedua ini, maka pembeli yang pertama tidak dapat mengatakan, bahwa barang itu miliknya tetapi belum dilakukan penyerahan tegasnya. Dalam perjanjian ini dikandung maksud bahwa selama jangka waktu

tertentu tidak akan menjualnya lagi kepada orang lain, karena ia setiap waktu dapat diminta menyerahkan kembali kepada penjual.

Namun kalau si pembeli menjual kepada orang lain serta barangnya adalah barang bergerak maka pembeli kedua ini aman artinya tidak dapat dituntut untuk menyerahkan barangnya kepada si penjual pertama. Penjual pertama hanya mendapat menuntut ganti rugi kepada si pembeli pertama, lain halnya bila diperjanjikan dalam jual beli itu adalah benda tidak bergerak untuk membeli kembali barang yang dijual, boleh menggunakan haknya itu kepada sesorang pembeli kedua, meskipun dalam PJB yang kedua itu tidak disebutkan tentang adanya janji tersebut, hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1523 KUHPerdata.

Ini berarti jika diperjualbelikan itu adalah benda tidak bergerak, maka janji untuk membeli kembali yang telah diadakan untuk kepentingan di penjual harus ditaati oleh pihak ke tiga. Obyek dalam PJB adalah sesuatu yang bernilai harta kekayaan (*vermogen*). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1332 KUHPerdata menyatakan "hanya barang-barang yang diperniagakan saja yang boleh dijadikan pokok perjanjian."

Pembayaran harga dengan uanglah yang bisa dikatagiorikan ke dalam jual beli. Harga yang berbentuk lain diluar uang, berada di luar jangkauan PJB. Harga barang itu, harus benar-benar harga sepadan dengan nilai yang sesungguhnya. Kesepadanan antara harga dengan barang, sangat perlu untuk dapat melihat hakekat persetujuan yang diperbuat dalam konkret. Sebab kalau harga barang yang dijual sangat murah atau sama sekali tidak ada, jelas perjanjian yang terjadi bukan jual beli, melainkan hibah.

Kesesuaian antara harga dengan nilai barang memang bukan merupakan syarat sahnya suatu perjanjian. Tetapi untuk mendapatkan pembayaran yang pantas atas harga barang yang dijual dan melindungi penjual dari tindakan kekerasan atau pemaksaan harga yang rendah atas salah sangka (*dwaling*) dan tipu mulsihat. Dalam jual beli ada larangan yang harus diperhatikan, diantaranya :

1. Larangan jual beli antara suami istri

   Hal ini bertujuan agar tidak terjadinya pencampuran harta dalam perkawinan antara suami istri yang harta perkawinannya terpisah atas dasar pemisahan harta perkawinan. Larangan jual beli antara suami istri sama halnya dengan larangan hibah menghibah diantara suami istri. (Pengecualian terdapat dalam Pasal 1467 KUHPerdata).
2. Para Hakim, Jaksa, Panitera, Pengacara, Juru Sita dan Notaris dilarang bertindak sebagai pembeli atas barang-barang yang ada hubungannya dengan tugas yang mereka jabat. (Pasal 1468 KUHPerdata).
3. Para pegawai yang bertugas langsung menyelenggarakan dan menyaksikan penjualan atas sesuatu barang dilarang sebagai pembeli atas barang-barang tersebut. (Pasal 1469 KUHPerdata).

Perikatan menurut ketentuan Pasal 1381 KUHPerdata hapus apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut :

a. Pembayaran

Pembayaran oleh hukum perikatan bukanlah sebagaimana ditafsirkan dalam bahasa pergaulan sehari-hari, yaitu : pembayaran sejumlah uang, tetapi setiap tindakan, pemenuhan prestasi, walau bagaimanapun sifat dari prestasi itu.

Penyerahan barang oleh penjual, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu adalah merupakan pemenuhan dari prestasi atau tegasnya adalah "pembayaran". Pihak yang wajib melakukan pembayaran, yakni :

1) Debitur
2) Pihak ketiga yang berkepentingan, yakni pihak yang juga turut berkewajiban untuk membayar, yakni penanggung utang (*borg*) atau orang yang turut berutang.
3) Pihak ketiga lainnya yang tidak berkepentingan asalkan bertindak atas namanya sendiri dengan maksud melunasi utang debitur atau atas namanya sendiri asalkan tidak menggantikan hak-hak kreditur.[64]

Seperti halnya dengan orang yang berhak membayar suatu utang, dalam hal orang yang berhak menerima pembayaran pun dapat terdiri atas beberapa kemungkinan. Pasal 1385 KUHPerdata mengatakan :

> " Pembayaran harus dilakukan kepada kreditur atau kepada orang yang dikuasakan olehnya, atau juga kepada orang yang dikuasakan oleh Hakim atau oleh Undang-Undang untuk menerima pembayaran bagi kreditur. Pembayaran yang dilakukan kepada seseorang yang tidak mempunyai kuasa menerima bagi kreditur, sah sejauh hal itu disetujui kreditur atau nyata-nyata bermanfaat baginya."

Orang yang berhak menerima pembayaran adalah pertama, si Kreditur sendiri. Kedua, orang yang dikuasakan oleh si Kreditur. Ketiga, orang yang dikuasakan oleh Hakim; dan orang yang ditunjuk oleh Undang-Undang.

Syarat sahnya suatu pembayaran diatur dalam Pasal 1384 KUHPerdata yang mengatakan " Agar suatu pembayaran untuk melunasi suatu utang berlaku sah, orang yang melakukannya haruslah pemilik mutlak barang yang dibayarkan dan pula berkuasa untuk memindahtangankan barang itu." Meskipun demikian, pembayaran sejumlah uang atau suatu barang lain yang dapat dihabiskan, tidak

[64] *Ibid.,* hlm. 117.

dapat diminta kembali dan seseorang yang dengan itikad baik telah menghabiskan barang yang telah dibayarkan itu, sekalipun pembayaran itu dilakukan oleh orang yang bukan pemiliknya atau orang yang tak cakap memindahtangankan barang itu. Menurut pasal ini sahnya pembayaran harus memenuhi syarat berikut :

1. Orang yang membayar adalah pemilik mutlak barang yang digunakan untuk membayar.
2. Orang yang membayar juga harus berkuasa memindahkan barang yang digunakan untuk membayar tersebut.

Apabila di dalam perjanjian tidak ditentukan tempat pembayaran maka menurut Pasal 1393 KUHPerdata pembayaran terjadi :

1. Di tempat dimana barang tertentu berada sewaktu perjanjian dibuat, apabila perjanjian itu adalah mengenai barang tertentu.
2. Di tempat kediaman kreditur, apabila kreditur secara tetap bertempat tinggal di kabupaten tertentu.
3. Di tempat debitur, jika kreditur tidak mempunyai kediaman yang tetap.

b. Subrogasi

Menurut Pasal 1400 KUHPerdata subrogasi atau penggantian hak-hak kreditur oleh pihak ketiga, yang membayar kepada kreditur itu terjadi baik dengan perjanjian maupun demi Undang-Undang. Tujuan pihak ketiga melakukan pembayaran kepada kreditur adalah untuk menggantikan kreditur lama, bukan membebaskan debitur dari kewajiban membayar. Jadi, disini debitur yang mempunyai utang kepada kreditur meminjam uang kepada pihak ketiga untuk

membayar uangnya kepada kreditur.[65] Sebab-sebab terjadinya subrogasi yaitu pertama, karena perjanjian yang mana terjadi apabila :

1. Kreditur yang menerima pembayaran dari pihak ketiga menetapkan bahwa pihak ketiga tersebut akan menggantikan hak-haknya, gugatan-gugatannya, hak-hak istimewanya dan hipotik-hipotik yang dimilikinya. Terhadap debitur, subrogasi ini harus dinyatakan dengan tegas dan tepat pada saat pembayaran.
2. Debitur meminjam uang dari pihak ketiga untuk membayar utangnya;

   Kepada kreditur, dan menetapkan bahwa pihak ketiga ini akan menggantikan hak-hak kreditur. Subrogasi ini sah apabila, baik perjanjian pinjam uang dari pihak ketiga maupun pelunasannya kepada kreditur harus dibuat dengan akta autentik, dan dalam akta peminjaman uang dari pihak ketiga harus dijelaskan bahwa pinjaman tersebut untuk membayar kreditur dan pada tanda pembayaran juga harus dijelaskan bahwa pelunasan tersebut dilakukan dari uang yang dipinjamkan oleh pihak ketiga (kreditur baru), tanpa bantuan kreditur. Kedua, subrogasi yang terjadi karena Undang-Undang, terjadi apabila sebagai berikut :[66]

1. Seorang kreditur melunasi utang debitur pada kreditur lain yang berdasarkan hak-hak istimewanya atau hipotik, mempunyai hak yang lebih tinggi.
2. Pembeli suatu benda tak bergerak yang telah memakai uang harga benda tersebut untuk melunasi utang debitur kepada kreditur yang kepadanya.
3. Untuk seorang debitur yang bersama-sama dengan debitur lain (dalam utang tanggung menanggung) atau untuk orang lain (penanggung)

[65] Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm. 94.
[66] *Ibid.*, hlm. 95.

diwajibkan membayar suatu utang, berkepentingan untuk membayar utang itu.

4. Seorang ahli waris yang menerima warisan dengan bersyarat (pencatatan), telah membayar utang warisan dengan uangnya sendiri.

Subrogasi terjadi berdasarkan Undang-Undang sebagaimana disebutkan di atas baik yang terjadi pada penanggung maupun terhadap para debitur, subrogasi tersebut tidak mengurangi hak kreditur untuk didahulukan pembayaran sisa piutangnya jika ia hanya menerima sebagian daripada pembayaran terhadap pihak (penanggung atau debitur lainnya) yang telah melakukan pembayaran sebagian.

c. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan penitipan

Apabila seorang kreditur menolak pembayaran yang dilakukan oleh debitur, debitur dapat melakukan penawaran pembayaran tunai atas utangnya, dan jika kreditur masih menolak, debitur dapat menitipkan uang atau barangnya di Pengadilan. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan uang atau barang di Pengadilan, membebaskan debitur dan berlaku baginya sebagai pembayaran asal penawaran itu dilakukan berdasarkan Undang-Undang, dan apa yang dititipkan itu merupakan atas tanggungan si kreditur. [67] Syarat sahnya penawaran pembayaran yang dilakukan oleh debitur tersebut sah apabilamemenuhi ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1405 KUHPerdata, yakni :[68]

a) Bahwa penawaran itu dilakukan kepada seorang kreditur atau kepada seorang yang berkuasa menerimanya untuk dia;

b) Bahwa penawaran itu dilakukan oleh orang yang berkuasa untuk membayar;

---

[67] *Ibid.*, hlm. 96.
[68] Mariam Darus Badrulzaman et.al., *op. cit.*, hlm. 129.

c) Bahwa penawaran itu mengenai seluruh uang pokok yang dapat dituntut dan bunga yang dapat ditagih serta biaya yang telah ditetapkan, tanpa mengurangi penetapan kemudian;

d) Bahwa ketetapan waktu telah tiba-tiba jika itu dibuat untuk kepentingan kreditur;

e) Bahwa syarat yang menjadi beban utang telah terpenuhi;

f) Bahwa penawaran itu dilakukan di tempat yang menurut persetujuan pembayaran harus dilakukan dan jika tiada suatu persetujuan khusus mengenai itu, kepada kreditur pribadi atau di tempat tinggal yang sebenarnya atau tempat tinggal yang dipilihnya;

g) Bahwa penawaran itu dilakukan oleh seorang Notaris atau juru sita masing-masing disertai oleh dua orang saksi.

d. Pembaruan utang

Pembaruan utang atau notasi pada dasarnya merupakan pergantian obyek atau subyek kontrak lama dengan obyek atau subyek kontrak yang baru. Pasal 1413 KUHPerdata menyebutkan ada 3 (tiga) macam jalan untuk pembaruan utang :

1. Bila seorang debitur membuat suatu perikatan utang baru untuk kepentingan kreditur yang menggantikan utang lama, yang dihapuskan karenanya;
2. Bila seorang debitur baru ditunjuk untuk menggantikan debitur lama, yang oleh kreditur dibebaskan dari perikatannya;
3. Bila sebagai akibat suatu persetujuan baru seorang kreditur baru ditunjuk untuk menggantikan kreditur lama, yang terhadapnya debitur

dibebaskan dari perikatannya.[69]

e. Perjumpaan utang

Perjumpaan utang atau kompensasi terjadi jika antara dua pihak saling berutang antara satu dan yang lain sehingga apabila utang tersebut masing-masing diperhitungkan dan sama nilainya, kedua belah pihak akan bebas dari utangnya. Perjumpaan utang terjadi secara hukum meski hal itu tidak diketahui oleh debitur.

Perjumpaan ini hanya dapat terjadi jika utang berupa uang/barang habis karena pemakaian yang sama jenisnya, dapat ditetapkan dan jatuh tempo. Meski telah disebutkan bahwa utang tersebut harus sudah jatuh tempo untuk dapat dijumpakan, namun dalam hal terjadi penundaan pembayaran, tetap saja dapat dilakukan perjumpaan utang.[70] Menurut Pasal 1429 KUHPerdata perjumpaan terjadi tanpa membedakan sumber piutang kedua belah pihak itu, kecuali :

a) Bila dituntut pengembalian suatu barang yang secara berlawanan dengan hukum dirampas dari pemiliknya;
b) Bila apa yang dituntut adalah pengembalian suatu barang yang dititipkan atau dipinjamkan;
c). Terhadap suatu utang yang bersumber pada tunjangan nafkah yang telah dinyatakan tidak dapat disita.[71]

Kompensasi ini dimungkinan bagi kreditur dan debitur, tetapi kompensasi itu tidak dapat dilakukan jika merugikan pihak ketiga, dalam arti apabila harta salah satu pihak yang sedianya dipakai mengompensasikan utangnya telah disita oleh pihak ketiga tersebut karena hal itu merugikan pihak ketiga dalam arti apabila harta salah satu pihak yang sedianya dipakai mengompensasikan utangnya telah disita

[69] *Ibid.,* hlm. 132.
[70] Ahmadi Miru, *op.cit.,* hlm. 101
[71] Mariam Darus Badrulzaman, *op.cit.,* h. 139.

oleh pihak ketiga tersebut karena hal itu merugikan pihak ketiga.

Seorang yang telah membayar suatu utang yang telah dihapuskan demi hukum karena kompensasi, pada waktu menagih utang yang tidak dikompensasi tidak lagi dapat menggunakan hak-hak istimewa serta hipotek yang melekat pada piutang tersebut, jika hal itu merugikan pihak ketiga, kecuali kalau ia tidak mengetahui kalau ia mempunyai piutang yang seharusnya dikompensasikan dengan utangnya.

f. Percampuran utang

Kedudukan kreditur dan debitur jika berkumpul pada seorang, utang itu hapus demi hukum. Percampuran utang juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Sebaliknya, jika pencampuran utang terjadi pada penanggung utang, tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok.

g. Pembebasan utang

Pembebasan utang di sini ialah perbuatan atau pernyataan kehendak dari kreditur untuk membebaskan debitur dari perikatan dan pernyataan kehendak tersebut diterima oleh debitur. Menurut Pasal 1439 KUHPerdata pembebasan utang itu tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan. Hanya saja pengembalian utang sepucuk tanda piutang asli secara suka rela oleh kreditur.

h. Percampuran utang

Kedudukan kreditur dan debitur jika berkumpul pada seorang, utang itu hapus demi hukum. Percampuran utang juga dengan sendirinya menghapuskan tanggung jawab penanggung utang. Sebaliknya, jika pencampuran utang terjadi pada penanggung utang, tidak dengan sendirinya menghapuskan utang pokok.

i. Pembebasan utang

Pembebasan utang di sini ialah perbuatan atau pernyataan kehendak dari kreditur untuk membebaskan debitur dari perikatan dan pernyataan kehendak tersebut diterima oleh debitur. Menurut Pasal 1439 KUHPerdata, maka pembebasan utang itu tidak boleh dipersangkakan, tetapi harus dibuktikan. Hanya saja pengembalian utang sepucuk tanda piutang asli secara suka rela oleh kreditur.

Maka, hal itu sudah merupakan suatu bukti tentang pembebasan utangnya bahkan terhadap orang lain yang turut berutang secara tanggung menanggung. Dalam hal gadai pengembalian barang yang digadaikan tidak cukup dijadikan sebagai bukti pembebasan utang, oleh karena gadai bersifat *accessoir*. Gadai baru hapus apabila perikatan pokoknya hapus.[72]

j. Musnahnya barang yang terutang

Menurut Pasal 1444 KUHPerdata, apabila benda yang menjadi obyek dari suatu perikatan musnah, tidak dapat lagi diperdagangkan atau hilang, maka berarti telah terjadi suatu keadaan memaksa atau *force majeur*, maka hapuslah perikatannya.

k. Kebatalan atau pembatalan

Kebatalan atau batal demi hukum suatu kontrak terjadi jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya kontrak yaitu " suatu hal tertentu " dan " sebab yang halal ". Jadi kalau kontrak itu obyeknya tidak jelas atau bertentangan dengan Undang-Undang, ketertiban umum atau kesusilaan, kontrak

[72] *Ibid.*, hlm. 144.

tersebut batal demi hukum. Menurut Pasal 1454 KUHPerdata, waktu pembatalan perjanjian dengan alasan-alasan sebagaimana telah disebutkan di atas adalah lima tahun yang dihitung berdasarkan :

1. Dalam hal kebelumdewasaan dihitung sejak hari atau tanggal kedewasaan;
2. Dalam hal pengampuan, dihitung sejak pencabutan pengampuan;
3. Dalam hal paksaan, sejak paksaan itu berakhir;
4. Dalam hal kekhilafan, sejak diketahuinya kekhilafan tersebut;
5. Dalam hal penipuan, sejak diketahuinya penipuan itu;

Perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*action pauliana*), sejak adanya kesadaran yang diperlukan untuk kebatalan itu ada. Jangka waktu sebagaimana yang disebutkan di atas hanya berlaku sebagai ulasan tuntutan pembatalan, tetapi dalam hal diajukan sebagai pembelaan atau tangkisan tentang adanya pembatalan tidak dibatasi oleh jangka waktu.

l. Berlakunya syarat batal

Hapusnya perikatan yang diakibatkan oleh berlakunya syarat batal terjadi jika kontrak yang dibuat oleh para pihak adalah kontrak dengan syarat batal, dan apabila syarat itu terpenuhi, maka kontrak dengan sendirinya batal, yang berarti mengakibatkan hapusnya kontrak tersebut. Hal ini berbeda dari kontrak dengan syarat tangguh, karena apabila syarat terpenuhi pada kontrak dengan syarat tangguh, maka kontraknya bukan batal melainkan tidak lahir.

m. Kadaluarsa atau lewat waktu

Kadaluarsa atau lewat waktu menurut Pasal 1946 KUHPerdata adalah sarana hukum guna memperoleh suatu alasan untuk dibebaskan dari suatu perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat yang ditentukan Undang-Undang sehingga dapat mengakibatkan hapusnya kontrak antara para

pihak. Menurut Pasal 1792 KUHPerdata pemberian kuasa adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan. Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdata merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih dan Pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu.

Makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan. Umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.[73]

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain. Sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Jenis dan bentuk kuasa menurut Pasal 1795 KUHPerdata ada 2 yaitu :

1. Surat Kuasa Umum, suatu pemberian kuasa memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi

[73] Herlien Budiono I, *op.cit.*, hlm. 69.

kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan.

2. Surat Kuasa Khusus, untuk memberikan kewenangan kepada seseorang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan, meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan/tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan. Misal, seorang yang diberi kuasa untuk menjalankan perusahaan orang lain.

Kuasa untuk menyelesaikan/membela suatu perkara di muka Pengadilan, menurut Pasal 123 HIR, diperlukan suatu surat kuasa khusus secara tertulis. Pasal 147 *Rechtsregl Buitongew*, menetapkan kuasa khusus hanya menyangkut/mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu. Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu :[74]

1. Akta autentik

   Terdapat berbagai pasal dalam KUHPerdata yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 1334 KUHPerdata tentang kuasa untuk mewakili seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya Pasal 1683 KUHPerdata

[74] Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hlm. 477.

tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta autentik. Pasal 1925 KUHPerdata tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdata tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan. Bentuk pemberian kuasa dalam Pasal 1793 KUHPerdata, ditentukan sebagai berikut, pertama akta di bawah tangan, kedua surat biasa, ketiga secara lisan, dan keempat diam-diam.[75] Hal tertentu, pihak-pihak dalam "pemberian kuasa", terikat pada syarat-syarat formil dalam hal :

1. Surat kuasa yang harus autentik :
    a. Kuasa perkawinan (Pasal 79 KUHPerdata), tetapi setelah berlakunya UU Perkawinan, tidak diatur secara tegas, karena itu dalam praktek masih sering kita jumpai surat kuasa tersebut dibuat secara notariil.
    b. Kuasa menghibahkan (Pasal 1682 KUHPerdata), sepanjang mengenai tanah, dengan berlakunya UUPA memang sudah dicabut, tetapi dalam hal-hal lain belum dicabut.
    c. Kuasa melakukan Hipotek (Pasal 1171 KUHPerdata).
2. Surat kuasa yang ditandatangani dengan cap jempol, tanda tangan tersebut harus dilegalisir oleh pejabat yang berwenang, karena cap jempol tanpa legalisir dari pejabat yang berwenang, bukan

[75] Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007, hlm. 52.

merupakan tanda tangan. Pejabat yang berhak memberi legalisir, ialah : Camat, Bupati,Walikota dan Notaris.

3. Pemberi kuasa di luar negeri, harus dilegalisir oleh Kedutaan Besar kita di luar negeri. Jika di negeri tersebut tidak ada Perwakilan/KedutaanBesar kita, maka dilegalisir oleh pejabat yang berwenang di sana, kemudian ke Departemen Kehakiman dan ke Departemen Luar Negeri Negara yang bersangkutan. (Putusan Mahkamah Agung, tanggal 14 April 1973 No.208 k/Sip/1973).
4. Kuasa dengan lisan, diam-diam, dan melalui surat biasa, harus dinyatakan dengan tegas di muka Pengadilan, jika diberikan kepada seorang Pengacara untuk sesuatu keperluan di persidangan.

Secara formil bentuk akta kuasa dalam praktek Notaris dapat berbentuk akta autentik (notariil), dan akta bawah tangan. Akta kuasa ditinjau dari segi substansinya (materiil) dalam praktek Notaris ada tiga bentuk, yakni :

1) Akta kuasa yang berdiri sendiri
   Akta kuasa yang berdiri sendiri artinya kuasa yang tidak bersandar pada perjanjian lain, kuasa blanko (*blanco volmacht*) tidak dipergunakan di sini agar tidak disalahgunakan orang lain, misalnya kuasa menjual tanah.
2) Akta kuasa yang diikuti dengan suatu perjanjian
   Akta kuasa yang diikuti dengan suatu perjanjian artinya perjanjian itulahir berdasarkan akta kuasa tersebut. Misalnya surat kuasa menjual dari seorang pemberi kuasa kepada penerima kuasa, kemudian diikuti perjanjian tentang syarat-syarat menjual.
3) Akta perjanjian yang diikuti dengan kuasa.
   Akta perjanjian yang diikuti dengan akta kuasa lazimnya pada perjanjian yang telah selesai dilaksanakan. Misalnya akta perikatan jual beli pada tanah-tanah yang telah bersertifikat tetapi karena belum dipenuhisyarat-syarat tertentu, sehingga akta jual beli belum dapat dilaksanakan dihadapan PPAT yang berwenang, antara lain pembeli belum membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang besarnya

5% dari nilai perolehan obyek pajak kena pajak.[76]

Pemberi/penerima kuasa jika tidak memenuhi kewajibannya maka berlaku Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata yang menyatakan persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, dan pihak yang dirugikan dapat memilih untuk memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian atau menuntut perjanjian disertai penggantian biaya dan bunga. Disertainya PJB dengan pemberian kuasa kosong (*blancovolamacht*) atau surat kuasa tersendiri, yang biasanya diisi oleh nama pegawai notaris mewakili Pihak Penjual atau Pemberi kuasa agar dapat dipergunakan pembeli/penerima kuasa untuk melakukan segala hal, baik pengurusan (*daadvan beheren*) ataupun pembuatan kepemilikan (*daad van beschikking*) terhadap obyek jual beli tersebut.

Jenis surat kuasa yaitu :

a) Kuasa Umum, surat kuasa untuk memasang hipotik pertama;
b) Surat Kuasa untuk melakukan penghapusan hipotik atas tanah yang dibeli melalui Kantor Lelang Negara; Surat Kuasa Direksi; Surat Kuasa mengurus perusahaan; Surat Kuasa untuk mencarikan pekerjaan borongan dan kemudian mengerjakannya.
c) Surat Kuasa untuk menjual; Surat Kuasa untuk mengagunkan rumah di atas tanah yang langsung dikuasai Negara; Surat Kuasa mengenai harta peninggalan;
d) Surat Kuasa untuk menghadiri rapat umum luar biasa pemegang saham perseroan terbatas;
e) Surat Kuasa untuk menggadaikan saham-saham perseroan terbatas; Surat Kuasa Keuangan;
f) Surat Kuasa dari para ahli waris kepada seorang untuk menerima uang deposito atas nama Pewaris; Surat kuasa untuk melakukan pemisahan dan pembagian; dan Pemindahan kuasa atau kuasa subsitusi. Para pihak dalam surat kuasa menurut KUHPerdata yaitu Pemberi kuasa dan penerima kuasa. [77]

---

[76] Madiasmo, 2001, *Perpajakan, Edisi Revisi*, Penerbit Andi, Yogyakarta, hlm. 271.
[77] M.U. Sembiring, *Contoh-contoh Akta Notaris dalam Praktek Sehari-hari*, Jilid Kedua, Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 1991, hlm. i.

Masing-masing pihak dalam surat kuasa memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sesuai yang tertera di setiap pasal surat kuasa tersebut. Ada beberapa hak dan kewajiban pemberi kuasa dan penerima kuasa terkait dalam surat kuasa, diantaranya yaitu :

1. - Hak Pemberi Kuasa

   a) Pemberi kuasa dapat menggugat secara langsung orang yang dengannya penerima kuasa telah melakukan perbuatan hukum dalam kedudukannya dan dapat mengajukan tuntutan kepadanya untuk pemenuhan persetujuan yang telah dibuat.

   b) Pemberi kuasa berhak menerima laporan dari penerima kuasa tentang apa yang telah dilakukan serta memberi perhitungan tentang segala sesuatu yang diterimanya berdasarkan kuasa dari pemberi kuasa, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa.

   c) Pemberi kuasa berhak menagih dan menerima bunga atau uang pokok dari penerima kuasa untuk keperluan penerima kuasa sendiri terhitung saatpenerima kuasa mulai memakai uang itu, begitu pula bunga atas uang yangharus diserahkannya pada penutupan perhitungan terhitung dari saat ia dinyatakan lalai melakukan kuasa.

   - Kewajiban Pemberi Kuasa

     a) Pemberi kuasa wajib memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia

berikannya kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah dilakukan di luar kekuasaan itu kecuali jika ia telah menyetujui hal itu secara tegas atau diam-diam.

b) Pemberi kuasa wajib mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya, begitu pula membayar upahnya bila tentang hal ini telah diadakan perjanjian.

c) Penerima kuasa jika tidak melakukan suatu kelalaian, maka pemberi kuasa tidak dapat menghindarkan diri dari kewajiban mengembalikan persekot dan biaya serta membayar upah tersebut di atas, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam urusannya.

d) Pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya asal dalam hal itu penerima kuasa tidak bertindak kurang hati-hati.

e) Penerima kuasa membayar bunga atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung mulai hari dikeluarkannya persekot itu.

2. - Hak Penerima Kuasa

a) Penerima kuasa berhak menerima persekot dan biaya yang telah dikeluarkan olehnya untuk melaksanakan kuasanya.

b) Berhak mendapat upah dari pemberi kuasa jika telah diadakan perjanjian.

c) Penerima kuasa berhak mendapatkan ganti rugi dari pemberi kuasa atas kerugian-kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya asal dalam hal penerima kuasa tidak bertindak kurang hati-hati.

d) Penerima kuasa berhak untuk menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada ditangannya hingga kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya akibat pemberian kuasa.

- Kewajiban Penerima Kuasa

a. Penerima kuasa selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu.

b. Penerima kuasa wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya.

c. Penerima kuasa tidak hanya bertanggung jawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Tanggung jawab atas kelalaian-kelalaian orang yang dengan cuma-cuma menerima kuasa, tidaklah seberat tanggung jawab uang diminta dari orang yang menerima kuasa dengan mendapatkan upah.

d. Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada kuasa tentang apa

yang telah dilakukan serta memberikan perhitungan tentang segala sesuatu yangditerimanya berdasarkan kuasanya, sekalipun apa yang diterima itu tidak harus dibayar kepada pemberi kuasa.

e. Penerima kuasa harus membayar bunga atau uang pokok yang dipakainya untuk keperluannya sendiri terhitung dari saat ia mulai memakai uang itu, begitu pula bunga atas uang yang harus diserahkannya pada penutupan perhitungan terhitung dari saat ia dinyatakan lalai melakukan kuasa.

f. Penerima kuasa bertanggung jawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya.

g. Penerima kuasa yang telah memberitahukan secara sah hal kuasanya kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa.

Pemberian kuasa sesuai Pasal 1813 KUHPerdata, berakhir disebabkan oleh beberapa hal diantaranya :

1) Kuasa yang diberikan ditarik kembali oleh penerima kuasa;

Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya jika ada alasan untuk itu, dengan masa pemberitahuan yang cukup kepada penerima kuasa, bahkan penerima kuasa dapat dipaksa melalui pengadilan untuk menyerahkan kembali kuasa. Penarikan kembali yang hanya diberitahukan kepada si kuasa, tidak dapat diajukan terhadap orang-orang pihak ketiga yang karena mereka tidak mengetahuitentang penarikan kembali itu, telah mengadakan suatu perjanjian dengan si kuasa, ini tidak

mengurangi tuntutan si pemberi kuasa kepada si kuasa. Beberapa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mengenai penarikan kuasa ini :

a) Selama surat kuasa belum dicabut oleh pemberi kuasa, maka kedua belah pihak terikat pada perjanjian pemberian kuasa tersebut. (Putusan MA RI tanggal 3 November 1971 Nomor 529/K/Sip/1971).[78]
b) Surat kuasa yang tidak dapat dicabut, masih dapat dicabut, karena hak dari pemberi kuasa, dan ternyata penerima kuasa telah melakukan penyimpangan dan pelanggaran terhadap surat kuasa tersebut. (Putusan MA RI tanggal 14 Oktober 1975 Nomor 1060/K/Sip/1974).[79]

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mengenai hal ini menyatakan suatu surat kuasa khusus dimana penerima kuasa semula telah memberi kuasa kepada pemberi kuasa semula guna menyelesaikan sendiri masalah yang merupakan obyek pemberian kuasa semula, merupakan pembebasan diri dari kewajiban dari perjanjian pemberian kuasa semula antara kedua belah pihak, karena perbuatan tersebut telah memutuskan perjanjian penguasaan itu seperti tersimpul dalam Pasal 1817 dan 1813 KUHPerdata. (Putusan MA RI tanggal 18 Juli 1973 Nomor 147/K/Sip/1973).[80]

2) Kuasa yang diberikan dihentikan oleh penerima kuasa dengan pemberitahuan sebelumnya;

   Pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa kepada pemberi kuasa haruslah dengan waktu yang cukup, dan dengan menggantikan kerugian jika pemberian kuasa tersebut menimbulkan kerugian pada pemberi kuasa.

3) Kuasa berakhir apabila pemberi dan penerima kuasa mengalami hal sebagai

---

[78] Komar Andasasmita, *op.cit.*, hlm. 467.
[79] A. Kohar, 1986, *Lembaga Kuasa Merupakan Bagian dalam Kehidupan Bermasyarakat*, Edisi Perkenalan Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Timur, Media Notariat, Surabaya, hlm. 17.
[80] Komar Andasasmita, *op.cit.*, hlm. 468.

berikut yaitu (a) Meninggal dunia; (b) Ditaruh di bawah pengampuan; (c) Pailit;

4) Kuasa berakhir apabila dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.[81]

5) Kuasa berakhir apabila pemberi kuasa mempunyai utang piutang dengan Penerima kuasa.

Seseorang yang berada di bawah umur atau berada di bawah pengampuan tidak dapat dijadikan alasan sebagai dasar untuk menggunakan surat kuasa menjual, hal ini karena jika mereka bertindak dalam hukum harus diperlukan adanya penetapan dari pengadilan negeri di wilayah mana jual beli akan dilakukan. Ada alasan-alasan yang timbul akibat pemberian kuasa menjual tanah yang tidak berdiri sendiri (*accessoir*) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya, seperti perjanjian kredit, PJB, perjanjian bangun bagi, serta pemisahan dan pembagian. Alasan-alasan timbulnya pemberian kuasa menjual tanah yang tidak berdiri sendiri berdasarkan perjanjian pokoknya adalah :

(a) Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok dimana pemberi kuasa berutang kepada Bank/ penerima kuasa;

(b) Perikatan Jual Beli sebagai perjanjian pokok dimana pemberi kuasa/ Penjual memberi kuasa mutlak kepada penerima kuasa/ Pembeli untuk melaksanakan kepentingan pembeli yang tertinggal danseharusnya sudah menjadi haknya;

(c) Perjanjian Bangun Bagi sebagai perjanjian pokok dimana pemberi kuasa/

[81] Subekti III, *op.cit.*, hlm. 152.

Pemilik tanah memberi kuasa menjual tanah/ bangunan kepada penerima kuasa/ Pemborong yang merupakan bagian yang telah ditentukan untuknya;

(d) Pemisahan dan Pembagian sebagai perjanjian pokok dimana para pemberi kuasa memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menjual tanah milik bersama sehingga masing-masing yang berhak mendapatkan bagian yang menjadi haknya.

Tanah yang sudah bersertipikat, Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk tidak lagi membuat/menguatkan surat kuasa yang bersifat mutlak, yang tidak dapat dicabut kembali untuk mengalihkan atau melakukan pemindahan hak atas tanah, sehingga penerima kuasa dapat bertindak seolah-olah pemegang hak atas tanah tersebut. Perbuatan tersebut sebenarnya dimaksudkan sebagai jual beli tetapi dengan tanpa membayar pajak kepada Negara dengan merugikan pemilik tanah sebenarnya. Instruksi ini diikuti Surat Direktur Jenderal Agraria yang berisi pengecualian terhadap larangan kuasa mutlak tersebut yakni terhadap kuasa penuh dalam Pasal3 blanko akta PPAT, kuasa penuh dalam PJB (notariil), serta kuasa memasang hipotik (notariil) dan kuasa lainnya yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah.

Pemberian kuasa menjual tanah yang mengikuti Perjanjian Bangun-Bagi mutlak dilakukan karena sertipikat tanah masih atas nama pemilik tanah, belum dipecah berdasarkan jumlah bangunan yang dibangun, sehingga si pemborong membutuhkan kuasa menjual dari pemilik tanah untuk tanah/bangunan yang menjadi haknya. Sehingga selain kuasa menjual, penerima kuasa juga diberi kuasa untuk mengurus pemecahan sertipikat tanah tersebut.

Kuasa menjual tanah yang mengikuti Perjanjian Bangun Bagi sebagai perjanjian pokok merupakan perjanjian bersyarat, artinya kuasa tersebut baru dapat dipergunakan si penerima kuasa/pemborong setelah ada pernyataan dengan akta notariil atau akta di bawah tangan yang dilegalisir dari pemilik tanah bahwa ia telah menerima tanah/bangunan yang menjadi bagiannya dan bangunan tersebut telah selesai didirikan/dibangun.

Pernyataan dari pemilik tanah tersebut dapat berupa Berita Acara Serah Terima dalam bentuk akta notariil atau akta di bawah tangan, dengan menyebutkan Perjanjian Bangun-Bagi tersebut. Pemberian kuasa yang mengikuti Akta Pemisahan dan Pembagian diberikan baik yang timbul dari harta warisan, dari harta bersama, ataupun dari harta persatuan suami istri, yang dipisah-bagi menuruthukum yang dipilih atau memang telah ditentukan untuk orang yang bersangkutanapakah hukum perdata, atau Hukum Islam atau sesuai peraturanperundang-undangan yang berlaku.

Warisan yang dipisah bagi biasanya salah seorang ahli waris ditunjuk sebagai penerima harta warisan, sedangkan ahli waris yang lain mendapat uang tunai senilai bagian yang merupakan haknya, sehingga penerima harta warisan tersebut diberi kuasa yang tidak dapat dicabut kembali atau bersifat mutlak untuk melakukan tindakan murni pengurusan dan kepemilikan termasuk kuasa mengambil tindakan yang perlu untuk mengamankan kepentingan pemberi kuasa dengan ancaman mengganti biaya, kerugian dan bunga jika ada alasan untuk itu.

Perjanjian Utang Piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam yang diatur dan ditentukan dalam Bab 13 (ketigabelas) Buku 3 (ketiga)

KUHPerdata, dimana dalam Pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan bahwa "Perjanjian Pinjam Meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula". Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban kepada kreditur dan debitur secara timbal balik. Pokok dari perjanjian utang piutang adalah kreditur memberi pinjaman uang kepada debitur, debitur wajib mengembalikannya dalam waktu yang ditentukan disertai dengan bunganya sebagaimana telah ditentukan/disepakati bersama.

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung timbul karena perjanjian maupun yang akan timbul dikemudian hari. Utang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur.

Piutang adalah tagihan kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Perjanjian utang piutang di dalamnya ada pihak-pihak yang terlibat, yaitu :

(1) Kreditur atau Pemberi Pinjaman.

(2) Debitur atau Penerima Pinjaman.

Berdasarkan uraian di atas, dimaknai adanya perbedaan yang jelas terhadap PJB dengan kuasa menjual yang dibayar secara bertahap atau berhutang dengan isi

perjanjian utang piutang sehingga kedua perjanjian tersebut tidak saling terkait dan masing-masing berdiri sendiri dengan konstruksi hukum masing-masing dan dasar hukum yang berbeda, meskipun dalam pembuatan perjanjiannya tetap memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Tanggung jawab hukum adalah kewajiban menanggung suatu akibat menurut hukum yang berlaku. Adanya norma dan peraturan hukum yang mengatur tentang tanggung jawab. Ketika ada perbuatan yang melanggar norma hukum itu, maka pelakunya dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan norma hukum yang dilanggar.

Tanggung jawab hukum dalam hukum perdata berupa tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum (*onrechtsmatigedaad*) dan tanggung jawab akibat perbuatan ingkar janji (wanprestasi). Tanggung jawab akibat perbuatan wanprestasi yaitu merupakan tanggung jawab berdasarkan kontrak/perjanjian. Pembahasan jual beli sebelumnya, telah terjadi wanprestasi dari pembeli karena pembeli telah menguasai secara penuh sertipikat hak milik atas tanah yang dibeli sementara harga tanah belum dibayar lunas.

2.3. Alasan Penggunaan Kuasa Menjual

PJB dimana 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 dibuat oleh Notaris lebih baik.[82]

Pemberian kuasa menjual tanah yang mengikuti perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yakni kuasa ini ditujukan untuk tanah-tanah yang belum bersertipikat, sedangkan tanah yang sudah bersertipikat diikat oleh Akta Pengikatan Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat APHT). Pemberian Kuasa menjual yang mengikuti perjanjian kredit yang dimakudkan sebagai jaminan untuk tanah yang belum bersertipikatatau telah habis masa berlaku hak atas tanahnya, juga diikuti dengan pemberian kuasa untuk mengurus sertipikat tanah tersebut, dan jika sudah bersertipikat penerima kuasa diberi kuasa untuk memasang Hak Tanggungan. Penjualan tanah sebagai jaminan terhadap perjanjian kredit, harus dilakukan secara lelang, sungguhpun ada pemberian kuasa menjual.[83]

Hal ini sejalan dengan putusan Mahkamah Agung Republik IndonesiaNomor 2660K/Pdt/1987, tanggal 27 Pebruari 1989, yang menyatakan bahwa dalam utang piutang dengan menyerahkan sertipikat tanah debitur kepada kreditur/ bank, jika debitur lalai membayar utang tersebut, maka penjualan tanah jaminan tersebut harus dengan pelelangan, walau kreditur memegang surat kuasa menjual yang bersifat mutlak dari debitur. Penjualan yang tidak demikian adalah tidak sah dan batal demi hukum. [84]

Pemberian kuasa menjual dalam akta PJB lunas tidak termasuk dalam pengertian kuasa mutlak yang dilarang karena kuasa tersebut dibuat dalam rangka

---

[82] Effendi Perangin, *op.cit.* hlm. 14.
[83] Kartika Sari, "Pemberian Kuasa Menjual Tanah dalam Praktek Notaris (Penelitian di Kota Medan)", *Thesis*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2004, hlm. 66.
[84] Rasjim Wiraatmadja, et.al., *Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia,* Kantor Advokat Rasjim Wiraatmadja, S.H., Jakarta, hlm. 72.

mengabadikan pada suatu perjanjian dengan *kausa* yang sah, dan tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa menjual tersebut bukan untuk kepentingan pemberi kuasa tetapi untuk kepentingan penerima kuasa, yang merupakan pelaksanaan kewajiban hukum oleh pemberi kuasa selaku Penjual kepada penerima kuasa selaku Pembeli disebabkan harga telah dibayar lunas.[85]

Kedudukan dan Fungsi Surat Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan pada dasarnya berkedudukan sebagai perjanjian bantuan atau akta di bawah tangan yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk melindungi posisi Pembeli dan juga dapat mempermudah pekerjaan Notaris bilamana pada saat Penjual tidak dapat hadir kedua kalinya atau berhalangan untuk menandatangani AJB maka Penjual dapat memberikan kuasa menjual kepada Pembeli, kuasa menjual pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek PJB.

Sebab dengan sepakatnya para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh Pembeli dan diterima oleh Penjual sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunannya kepada dan telah diterima oleh pembeli, maka unsur-unsur jual beli telah terpenuhi dan oleh Notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya surat keterangan Notaris sebagai pengganti PJB dan Kuasa Menjual.

Secara yuridis berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya, yang diikuti dengan akta kuasa menjual. Adanya kuasa

[85] Pieter E. Latumenten, Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Lunas tidakTermasuk Kuasa Mutlak, *Jurnal* Renvoi, Jakarta, 2003, hlm. 36.

menjual dari Pemilik Tanah selaku Penjual kepada Pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan.

Adanya akta Kuasa Menjual maka seorang Penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa. Tidak boleh ia bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa. Jadi tindakan dan pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya. Praktek serta kenyataan di masyarakat tidak jarang terjadi suatu keadaan dimana si pemilik hak atas tanah (penjual) yang sertipikat tanah haknya belum terbit atau belum terdaftar atas namanya yang disebabkan karena :

1. Masih dalam proses peralihan hak.
2. Masih ada proses balik nama menjadi ke atas namanya yang timbul sehubungan dengan adanya pemindahan/peralihan hak, atau
3. Masih terikat sebagai jaminan atas suatu utang.

Yang bersangkutan bermaksud untuk menjual tanah hak tersebut dan ada pembeli yang mungkin berkeinginan untuk membeli tanah tersebut dari Penjual meskipun Pembeli mengetahui bahwa sertipikat tanah yang bersangkutan masih terkendala sebagaimana yang disebutkan di atas sehingga tidak memungkinkan dibuat dan ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT. Guna mengatasi hal tersebut dibuatkanlah surat keterangan dari Notaris yang berfungsi sebagai kuasa menjual untuk perjanjian pendahuluan sementara, menanti dipenuhinya syarat untuk

perjanjian pokoknya yaitu pembuatan AJB dihadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.

Suatu perjanjian kuasa dimana pernyataan kehendak para pihak dituangkan dalam suatu surat yang kemudian surat itu ditandatangani yang merupakan langkah awal dari timbulnya suatu hak dan kewajiban para pihak. Pemberian kuasa dapat diserahkan dan diterimakan dalam berbagai cara, yakni (1) Dengan akta umum/autentik; (2) Dengan suatu tulisan di bawah tangan; (3) Dengan sepucuk surat; dan (4) Secara lisan (Pasal 1793 KUHPerdata).[86]

Transaksi jual beli tanah dan bangunan yang biasanya terjadi dalam masyarakat ada 2 (dua) cara yaitu : (1). Pembayarannya dengan cara mengangsur dan (2). Pembayaran secara tunai. Untuk pelaksanaannya dari awal harus sudah ada kesepakatan diantara pihak Penjual dengan Pembeli.

Jual beli itu dilakukan atas kesepakatan kedua belah pihak mereka menghadap kepada PPAT. Kuasa diberikan tersebut termasuk ke dalam jenis kuasa dengan suatu akta umum/autentik yang dibuat dihadapan Notaris, menurut Pasal 1686 KUHPerdata menyatakan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Akta tersebut dibuat bertujuan untuk menguatkan pemberian kuasa tersebut menjadi bukti tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah.

Sebelum membuat akta kuasa, Notaris menanyakan untuk kepentinganapa

[86] I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Megapion, Jakarta, 2008, hlm. 85.

akta kuasa tersebut dibuat dan meminta data identitas masing-masing pihak, yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, KTP suami atau istri pemberi kuasa, 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 istri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya.

Notaris lalu akan menanyakan syarat-syarat khusus apa yang dibuat oleh para pihak, agar dapat dicantumkan di dalam akta.[87] Akta kuasa tersebut juga tercantum kalimat "Kuasa ini diberikan dengan hak untuk memindahkannya kepada pihak lain, baik sebagian mapun seluruhnya." Maksudnya dalam suatu hal, pemberi kuasa selalu dianggap telah menyerahkan kuasa kepada penerima kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penerima kuasa.

Masa berlakunya suatu kuasa menjual adalah sesuai dengan batas waktu yang ditentukan dalam isi perjanjian atau selama perjanjian pokoknya belum berakhir. Pemberi kuasa dapat secara langsung menuntut orang yang ditunjuk oleh si penerima kuasa sebagai penggantinya (Pasal 1803 KUHPerdata). Hak penerima kuasa menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya disebut Hak Substitusi.[88]

2.4. Peranan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Kuasa Menjual

Pasal 1 angka (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk

[87] Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2009, hlm. 19.
[88] I.G. Rai Widjaya, *op.cit*., hlm. 90.

membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Akta merupakan sebagian dari tulisan yakni sesuatu yang memuat surat tanda yang dapat dibaca dan yang menyatakan sebuah pikiran. Akta khusus dibuat untuk dijadikan alat bukti atas hal yang disebut di dalamnya.[89]

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdata adalah akta yang diperbuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu diperbuat dan bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang. Lain hal akta bawah tangan menurut Pasal 1874 ayat (1) KUHPerdata adalah surat-surat, register, ditinjau dari segi pembuatannya akta dibagi atas akta autentik dan akta di bawah tangan. Register, surat-surat urusan rumah tangga dan surat lainnya yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Kekuatan pembuktian akta autentik dan akta di bawah tangan tidaklah sama. Jika orang mengajukan suatu akta autentik, maka ia tidak perlu membuktikan apa-apa lagi. Siapa yang menyangkal harus mengadakan pembuktian, sedangkan dalam hal akta di bawah tangan kalau akta itu disangkal, maka orang yang mempergunakan akta itu diberi beban pembuktian.[90] Meskipun ada perbedaan, jika akta di bawah tangan tersebut diakui.

Hal ini dinyatakan dalam Pasal 1875 KUHPerdata yakni 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

---

[89] Ali Affandi, *Hukum Waris-Hukum Keluarga-Hukum Pembuktian,* Rineka Cipta, Jakarta, 1997, hlm. 199.
[90] *Ibid.,* hlm. 203.

terhadap orang-orang yang menandatanganinya serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta autentik. Akta autentik dapat dibagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu :

1. Akta yang diperbuat oleh (*door een*) Notaris

   Akta jenis ini biasanya diberi nama "akta relaas" atau "akta pejabat" atau akta "proses verbal" atau "akta berita acara". Isi dari akta berita acara ini semuanya berupa keterangan atau kesaksian Notaris yang membuat akta itu tentang apa yang dilihatnya, terjadi dihadapannya atau yang disaksikannya dilakukan oleh orang lain. Misalnya akta berita acara rapat umum para pemegang saham perseroan terbatas.

2. Akta yang diperbuat dihadapan (*ten overstaan van een*) Notaris.

   Akta ini dinamakan akta pihak-pihak (*party acte*). Isi akta ini ialah catatan Notaris yang bersifat autentik mengenai keterangan dari para penghadap yang bertindak sebagai pihak-pihak dalam akta bersangkutan. Ditambah dengan keterangan Notaris dalam akta itu tentang telah dipenuhinya segala formalitas yang diperintahkan oleh Undang-Undang agar akta itu memenuhi persyaratan sebagai akta autentik antara lain keterangan Notaris bahwa akta itu telah dibacakan olehnya kepada para penghadap, dan bahwa kemudian akta itu lantas ditandatangani oleh para penghadap, saksi-saksi dan Notaris serta keterangan lainnya. Akta Kuasa Menjual merupakan akta pihak-pihak artinya dikehendaki oleh pemberi dan penerima kuasa. Pembuatan AJB sebagai akta autentik merupakan wewenang Notaris. Notaris

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, Staatsblad Tahun 1860 Nomor 3 :

> Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.[91]

PJB yang dibuat dihadapan Notaris, perjanjian yang diangkat dan dibuat dari konsepsi KUHPerdata yang merupakan kesepakatan para pihak mengenai hakdan kewajiban yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdata sehingga dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya. Dilangsungkannya PJB oleh para pihak maka calon Penjual dan calon Pembeli menyatakan kehendaknya untuk melangsungkan jual beli menurut Pasal 26 UUPA bahwa jual beli merupakan salah satu cara untuk pemindahan hak kepemilikan atas tanah. Jual beli tersebut harus dilakukan dengan pembuatan AJB.

Notaris sebagai pejabat yang mengatur secara tertulis dan mengesahkan hubungan hukum para pihak dalam bentuk akta autentik, akta memuat peristiwa PJB itu dengan dasar hukum yang kuat untuk berlaku sebagai alat bukti. Kekuatan pembuktiannya harus memberikan nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat sebagai akta autentik. Sehingga dari kerangkanya apa yang disyaratkan atau harus dimuat dalam masing-masing bagian akta tersebut menurut apa yang disyaratkan oleh Undang-Undang serta harus mengandung unsur-unsur otentisitas.

---

[91] G.H.S.L. Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999, hlm. 31.

Dikaitkan dengan fakta di atas sebelum AJB tanah tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, maka terlebih dahulu Notaris akan meminta identitas pihak calon Pembeli dan pihak calon Penjual (dalam hal ini identitas si kuasa yang bertindak untuk dan atas nama penjual). Kemudian si penerima kuasa yang bertindak untuk dan atas nama Penjual akan ditanyakan mengenai kuasa yang telah diberikan kepadanya dari si pemberi kuasa untuk diperiksa.

Setelah pihak Penjual dan Pembeli menyepakati harga yang kemudian dicantumkan dalam AJB. Dihadiri oleh 2 (dua) orang saksi dihadapan Notaris, pihak Penjual dan Pembeli menandatangani AJB dengan disaksikan oleh Notaris, harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam AJB akan tetapi apabila sudah dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap Notaris, maka Notaris harus menanyakan terlebih dahulu apakah harga tanah sesuai dengan yang tercantum dalam akta telah dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual dan sebaliknya apakah Penjual telah menerima harga tanah tersebut dari Pembeli sebab dalam AJB tersebut ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima penjual sehingga akta juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi disebabkan oleh kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis),* kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*).[92] Pelanggaran atau kesalahan (*beroepsfout*) Notaris dalam menjelaskan jabatan dapat menimbulkan kerugian kepada klien atau pihak lain. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dalam

[92] Marthalena Pohan, *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Alumni, Bandung, 1985, hlm.11-15.

menjalankan jabatan dapat membawa dampak pada akta yang dibuatnya, yakni hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (*onderhandsacte*) apabila ditandatangani oleh orang-orang yang menghadap.

Kebatalan dari akta autentik sebagai *notariele acte* yang kemudian berubah atau turun derajat menjadi *onderhands acte* dapat menyebabkan Notaris berkewajiban untuk memberikan ganti rugi. Terdapat dua dalil yang dapat digunakan untuk mengajukan tuntutan ganti yaitu: (1) Berdasarkan *dalil* wanprestasi (ingkar janji); dan (2) Berdasarkan dalil *onrechmatigedaad* (perbuatan melanggar hukum).

Dalil wanprestasi atau ingkar janji digunakan apabila perikatan atau hubungan hukum yang terjadi antara para pihak timbul karena perjanjian, yang masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian, selain itu juga memiliki hak untuk menuntut agar isi perjanjian harus dipenuhi dengan baik. *Restatement of the law of Contract* Amerika Serikat menyatakan bahwa wanprestasi atau *breach of contracts* dibedakan menjadi dua macam, yaitu total *breach*. Total *breach* yaitu pelaksanaankontrak yang tidak mungkin dilaksanakan, sedang *partial breach* adalah pelaksanaan perjanjian yang masih mungkin untuk dilaksanakan.[93]

Pasal 84 UUJN menyebutkan tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan

[93] Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Penerbit Centre for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 98.

atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita dan bunga kepada Notaris. Perikatan antara Notaris dan klien termasuk dalam *inspannings verbintenis*, artinya suatu perikatan dimana debitur hanya berjanji akan berusaha untuk mencapai suatu hasil tertentu. Tanggung gugat atas dasar perbuatan melanggar hukum berlaku ketentuan bahwa pihak yang menuntut harus fakta-fakta dan keadaan, dan jika perlu memberikan bukti yang menunjukkan bahwa tergugat telah melanggar hukum dan dia bersalah menunjukkan bahwa tergugat telah melanggar hukum dan dia bersalah.

Seorang Notaris dianggap bertanggung jawab bahwa atas dasar kenyataan bahwa kliennya merasa dirugikan, tetapi klien tersebut harus menentukan dan apabila perlu membuktikan bahwa pada diri Notaris lah terletak kesalahan yang menimbulkan kerugiannya. Notaris apabila membuat akta dengan bentuk yang salah, maka ia mencederai kewajiban untuk menghasilkan dan terhadap kerugian yang ditimbulkannya maka Notaris harus bertanggung jawab, kecuali apabila ia mampu membuktikan bahwa bentuk yang keliru atau salah tersebut tidak dapat dituduhkan kepadanya. [76]

Pengaturan hubungan perikatan antara Notaris dan kliennya dapat dijumpai pada Pasal 1320 KUHPerdata. Dasar untuk tanggung gugat tersebut adalah wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum.[94] Marthalena Pohan mengatakan bahwa suatu kesalahan yang dilakukan oleh seseorang dalam menjalankan suatu jabatan, yang menimbulkan wanprestasi sekaligus merupakan perbuatan melanggar

[94] Martalena Pohan, *op.cit*., hlm. 92

hukum terhadap lawannya, di dalam praktik tuntutan atau gugatan atas hal itu didasarkan pada kedua alasan tersebut, yang paling penting adalah wanprestasi sebagai tambahan *oncrechtmatigedaa.*[95]

Sementara itu, dalam hal pembuatan akta *partij* (akta pihak) Notaris tidak dapat dituntut berdasarkan wanprestasi terhadap pelanggaran atau kesalahan yang dilakukannya. Notaris dalam hal ini dapat digugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum. Hal ini karena dalam akta yang dibuat dihadapannya Notaris tidak bertindak sebagai pihak yang terkait dengan isi akta yang dibuat, sebaliknya akta tersebut dimohon dan dibuat untuk kepentingan pihak-pihak yang menghadap kepada Notaris. Kebenaran isi akta pihak berada pada pihak yang menghadap untuk membuat akta tersebut.[96]

Menurut yurisprudensi (vide Putusan MA No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970) suatu gugatan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya gugatan tersebut. Sudikno Mertokusumo menyatakan, suatu gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu dengan yang lain, atau disebut sebagai gugatan yang kabur (*obscuur libel*, yaitu gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak tergugatsehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) dapat berkaitan pada tidak diterimanya gugatan tersebut. [80]

Penting sekali diketahui oleh klien sebelum menggugat Notaris apabila terjadi kesalahan dalam membuat akta yang menimbulkan kerugian, yakni perumusan

---

[95] Nico, *op.cit*., hlm. 93.
[96] Martalena Pohan, *loc. cit.*

gugatan dan pemilihan dalil gugatan harus benar-benar cermat dan tepat agar bisa dikabulkan oleh Hakim. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UUJN. Jika melakukan tindakan hukum untuk kliennya, Notaris juga tidak boleh memihak kliennya, karena tugas Notaris ialah untuk mencegah terjadinya masalah. Karena merupakan jabatan kepercayaan yang dimana dapat dikatakan bahwa Notaris yang menjalankan tugas jabatan dapat dipercaya dan dalam menjalankan tugas jabatannya, Notaris mempunyai kewajiban merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuat dan segala keterangan yang diperolehnya guna pembuatan akta yang sesuai dengan sumpah jabatan.[97]

Dapat ditegaskan bahwa untuk merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan akta dan kepentingan-kepentingan lainnya adalah untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terkait dengan akta tersebut. Selama menjalankan tugas dan jabatannya Notaris juga harus tunduk pada peraturan yang sudah ditentukan. Karena apapun yang telah diperbuat oleh Notaris akan berdampak dalam kehidupannya kelak.

Notaris merupakan suatu jabatan yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan akta autentik. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan sempurna. Kegunaan dari akta autentik tersebut berbagai hubungan bisnis, kegiatan dibidang perbankan, pertanahan, dan lain-lain. Akta autentik menentukan secara jelas hak dan kewajiban, serta menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan

[97] Habib Adji, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 12.

pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian serta perlindungan masyarakat lebih bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum dengan cara penertiban akta autentik yang dibuat dihadapinya terikat dengan hak dan kewajiban seseorang.

Notaris juga mempunyai kewajiban untuk memasukkan apa yang telah termuat dalam akta. Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak. Adapun dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta Notaris serta juga memberikan informasi-informasi. Termasuk terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatangan akta.

Para pihak yang terikat dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatanganinya. Notaris juga berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, bahwa perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh Penjual kepada Pembeli, yang pada saatitu juga Pembeli menyerahkan harganya kepada Penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari Penjual kepada Pembeli itu termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.[98]

Permasalahan timbul terhadap peralihan hak atas tanah yang selalu menjadi permasalahan utama. Persoalan tersebut sering terjadi di masyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi timbul masalah baik secara legal maupun ilegal dalam penerapannya. Salah satunya ialah melalui PJB berikut surat kuasa mutlak, dapat diartikan kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak

[98] Yudi Setia Permana, *"Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap",* Jurnal IUS, Vol. V, 2017.

dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa atau yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya dan melakukan segala perbuatan hukum.

Akta Notaris sebagai akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga tidak perlu dibuktikan atau ditambah dengan alat bukti lainnya. Apabila ada orang/pihak yang menilai atau pada dasarnya memang Notaris hanya mengikuti kehendak dari para pihak tetapi, Notaris juga memiliki larangan dan ketidakwenangan Notaris untuk membuat akta.[99] Berdasarkan Pasal 52 ayat (1) dan Pasal 53 UUJN menegaskan dalam keadaan tertentu Notaris dilarang membuat akta, larangan ini hanya ada pada subyek hukum para penghadap, jika subjek hukumnya dilarang, maka substansi akta dalam hal apapun tidak diperkenankan untuk dibuat.

Para pihak dalam kasus di atas yang merasa dirugikan oleh tindakan Notaris/ Turut Tergugat di luar wewenang tersebut, maka dapat digugat secara perdata ke Pengadilan Negeri. Notaris selaku pejabat umum yang seharusnya dituntut untuk bekerja secara professional dengan menguasai seluk-beluk profesinya dalam menjalankan tugasnya. Notaris juga harus menyadari kewajibannya bekerja mandiri, jujur, tidak memihak, serta penuh rasa tanggung jawab serta secara *professional*.[100]

2.5. Jual Beli dalam Hukum Islam

2.5.1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Secara terminologi *fiqih* jual beli disebut *al-ba"i* (menjual), mengganti, dan

[99] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, 2014, hlm. 156.
[100] *Ibid.*, hlm. 87-88.

menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *al-ba"i* dalam terminologi *fiqih* terkadang dipakai untuk pengertian lawannya, yaitu lafal *al-Syira* yang berarti membeli. *Al-ba"i* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau jual beli.

Menurut Hanafiyah pengertian jual beli (*al-ba"i*) secara definitif yaitu tukar-menukar barang harta benda atau sesuatu yang ingin dibeli dengan barang yang setara nilainya melalui cara tertetu yang bermanfaat. Adapun menurut Malikiyah, *Syafi"iyah*, dan harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan kepemilikan. Menurut Pasal 20 ayat 2 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya disingkat KHES), *ba"i* adalah jual beli antara benda dangan beda, atau pertukaran antara beda dengan uang.[101]

Berdasarkan definisi di atas pada intinya jual beli itu adalah tukar-menukar barang atau menukar barang dengan uang. Hal ini telah dipraktikan oleh masyarakat primitif ketika uang belum digunakan sebagai alat tukar menukar barang, yaitu dengan sistem *barter* yang dalam terminologi *fiqih* disebut dengan *ba"i al-Muqayyada*h. Meskipun jual beli dengan sistem *barter* telah ditinggalkan dan diganti dengan sistem mata uang, terkadang esensi jual beli seperti itu masih berlaku, sekalipun untuk menentukan jumlah barang yang ditukar tetapi diperhitungkan dengan nilai mata uang tertentu, misalnya Indonesia membeli *spare part* kendaraan ke Jepang, maka barang yang diimpor itu dibayar.[102]

Allah SWT menciptakan dan menjadikan manusia masing-masing untuk saling membutuhkan satu sama lain dengan tujuan agar mereka saling tolong

[101] Mardani, *FIQIH Ekonomi Syariah*, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 101.
[102] *Ibid.*

menolong, tukar menukar keperluan dalam segala urusan kepentingan hidup masing-masing. Salah satunya dengan jual beli, baik dalam urusan kepentingaan sendiri maupun untuk kemaslahatan umum. Jual beli menurut bahasa berarti *al-bai"*, *al-tijarah* dan *al-mubadalah* yang berarti menjual, mengganti dan menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik dari satu kepada yang lain atau dasar saling merelakan.[103]

Jual beli sebagai bagian dari *mu"amalah* mempuyai dasar hukum yang jelas, baik dari Al-Quran, *As-Sunnah* dan telah menjadi *ijma"* ulama dan kaum muslimin. Bahkan jual beli bukan hanya sekedar muamalah, akan tetapi menjadi salah satu media untuk melakukan kegiatan untuk saling tolong menolong sesama manusia.[104] Menurut Hanbaliyah jual beli (*al-ba"i*), adalah tukar-menukar. Dasar hukumnya dalam Al-Quran terdapat dalam :

(1) Firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 275: Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.[105]

(2) Firman Allah dalam surat Al-Baqarah ayat 198. Artinya: “Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. Dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana

[103] Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm. 67.
[104] Imam Mustofa, *Fiqih Mu"amalah Kontemporer*, PT Raja Gafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 22.
[105] Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Quran dan Terjemah*, CV Penerbit, Ponogoro, 2010, hlm. 47.

yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat." (QS Al-Baqarah ayat 198).[106] Bersumber dari penjelasan ayat di atas dapat dipahami bahwa Allah telah melarang orang-orang yang beriman kepadanya untuk memakan harta yang bathil karena perbuatan itu melanggar ketentuan *syara"* dan dapat merugikan orang lain.

(3) Dasar hukum dalam Al-Sunnah

Dasar hukum yang berasal dari Al-Sunnah antara lain adalah berikut:

a) Rasulullah SAW. Bersabda:

راض بَيْعٍ عَنْ جَابِرٍ ان رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: إنما البيع عن

(روا ابو ماجة)

Artinya : "Rasulullah SAW. Bersabda: Sesungguhya jual beli itu harus atas dasar saling merelakan" (Riwayat Ibnu Majah).[107] Sementara legitimasi *ijma"* adalah *ijma"* ulama dari berbagai kalangan mazhab telah bersepakat akan disyariatkannya dan dihalalkannya jual beli. Jual beli sebagai muamalah melalui sistem *barter* telah ada sejak zaman dahulu. Islam datang memberi legitimasi dan memberi batasan dan aturan agar dalam pelaksanaanya tidak terjadi kezaliman atau tindakan yang dapat merugikan salah satu pihak. Indonesia juga ada legitimasi dari KHES Pasal 56-115.[108]

2.5.2. Rukun dan Syarat Jual Beli

Rukun jual beli yaitu ada 3 (tiga), yaitu : (1). Akad (ijab kabul), (2). Orang-

[106] Muhammad Thalib, *Al-Qur"Anul Karim Terjemah Tafsiriah*, CV Qolam Mas, Solo, 2012, hlm. 24.
[107] M. Nasib Ar-Rifa"I, *Tafsir Al-Aliyyu Al-qadir Li Ikhtisari Tafsir Ibnu Ktasir*, diterjemahkan oleh Syaihabuddin, Ringkasan Tafsir Ibnu Ktasir, Jilid I, Gema Isnaini Press, Jakarta, 1999, hlm. 54.
[108] Imam Mustofa, *op.cit.*, hlm. 23-25.

orang yang berakad, penjual dan pembeli, (3). Ma"kud alaih (obyek akad).[109] Istilah akad berasal dari bahasa Arab yakni al-„Aqd. Secara bahasa kata al-„Aqd, bentuk masdarnya adalah „Aqada dan jamaknya adalah al-„Uqûd yang berarti perjanjian (yang tercatat) atau kontrak. Menurut Ensiklopedi Hukum Islam, al-„aqd memiliki arti perikatan, perjanjian, dan permufakatan (al-ittifaq). Akad didefinisikan sebagai pertalian ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) yang terdapat di dalam kaidah fikih sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh kepada obyek perikatan sehingga terjadi perpindahan pemilikan dari dari penjual kepada pembeli.[110]

Transaksi jual beli merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari Penjual kepada Pembeli, maka dengan demikian perbuatan hukum itu harus terpenuhi rukun dan syarat jual beli, rukun jual beli sebagai berikut :

a. Penjual ialah pemilik harta yang menjual barangnya, atau orang yang memberi kuasa untuk menjual harta orang lain. Penjual haruslah cakap dalam melakukan jual beli (mukallaf).
b. Pembeli, yaitu orang yang cakap yang dapat membelikan hartanya (uangnya).
c. Barang jualan, yaitu sesuatu yang diperbolehkan oleh *syara*, untuk jual dalam ketahui sifatnya oleh pembeli.
d. Shighat (ijab qabul), yaitu persetujuan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli, dimana pihak pembeli menyerahkan uang dan pihak penjual menyerahkan barang (serah terima). Adanya kerelaan tidak dapat dilihat sebab kerelaan berhubungan dengan hati, seperti ijab kabul.[111]

Jumhur berpendapat bahwa jual beli yang menjadi kebiasaan seperti jual beli

[109] Hendi Suhendi, *op.cit.*, hlm. 70.
[110] Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia", *Al-Adalah*, Volume 12 No. 2, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015, hlm. 797.
[111] Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam*, Permatanet Publishing, Bandar Lampung, 2016, hlm. 104-105.

yang menjadi suatu kebutuhan sehari-hari tidak disyaratkan ijab dan kabul. Fatwa Ulama Syafi‟iyah menyebut, setiap jual beli obyek berupa barang apa saja harus terpenuhi syarat jual beli yaitu wajib ada ijab kabul. Imam Al-Nawawi dan Ulama Muta‟khirin Syafi‟iyah berpendapat, diperbolehkan melakukan jual beli tanpa harus ijab kabul terhadap obyek yang dibutuhkan dimana harga barang tersebut sudah diketahui sebelumnya karena sudah berlangganan, seperti membeli sebungkus rokok.[112]

Menurut Imam Mustofa, syarat jual beli menurut Hukum Islam ada 4 (empat) sebagai berikut :

1) Syarat dipenuhinya akad (Syurut al-in”iqad).

Syarat ini merupakan syarat yang harus dipenuhi masing-masing akad transaksi atau akad, lokasi atau tempat terjadinya akad dan obyek transaksi. Terkait syarat tempat akad, akad harus dilakukan dalam satu majelis. Syarat yang berkaitan dengan barang yang dijadikan obyek ada 4 (empat), yaitu :

a. Barang dijadikan obyek trasaksi harus benar-benar ada dan nyata. Transaksi terhadap barang yang belum ada atau tidak ada tidak sah, begitu juga barang yang belum pasti adanya, seperti binatang yang masih berada di dalam kandungan induknya.
b. Obyek transaksi berupa barang yang bernilai, halal dan dapat dimiliki, dapat disimpan dan dimanfaatkan sebagaimana mestinya serta tidak menimbulkan kerusakan.

[112] Hendi Suhendi, *op.cit.*, hlm. 70-71.

c. Barang yang dijadikan obyek transaksi merupakan hak milik secara sah, kepemilikan sempurna. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah jual beli pasir di tengah padang, jual beli air laut atau jual beli panas matahari, karena tidak adanya kepemilikan yang sempurna.
d. Obyek harus dapat diserahkan saat transaksi. Berdasarkan syarat ini maka tidak sah jual beli binatang liar, ikan dilautan atau burung yang ada di awang, karena tidak dapat diserahkan kepada pembeli.

2) Syarat pelaksanaan jual beli (syurut al-nafadz),

3) Syarat sah (syurut al-sihhah),

4) Syarat mengikat (syurut alluzum).

Adanya syarat-syarat ini dimaksudkan untuk menjamin bahwa jual beli yang dilakukan akan membawa kebaikan bagi kedua belah pihak dan tidak ada yang dirugikan.[113] Sebuah akad yang sudah memenuhi rukun dan berbagai syarat sebagaimana dijelaskan di atas, belum tentu membuat akad tersebut dapat mengikat para pihak yang telah melakukan akad. Ada syarat yang menjadikanya mengikat para pihak yang melakukan akad jual beli :

a. Terbebas dari sifat atau syarat yang pada dasarnya tidak mengikat para pihak.
b. Terbebas dari khiyar, akad yang masih tergatung dengan hak khiyar baru mengikat ketika hak khiyar berakhir, selama hak khiyar belum berakhir, maka hak tersebut belum mengikat.

Rahmat Syafei dalam bukunya yang berjudul Fiqih Muamalah syarat nilai

[113] Imam Mustofa, *op.cit.*, hlm. 25-30.

tukar barang (harga barang) yaitu nilai tukar barang merupakan unsur yang terpenting yang disebut dengan uang. Berkaitan dengan nilai tukar barang para ulama‟ fiqih membedakan antara Athaman dan As-Si‟r. 21 Athaman merupakan harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat, sedangkan As-Si‟r yaitu model barang yang diterima para pedagang sebelum dijual kepada konsumen.

Persyaratan harga dalam syarat nilai tukar barang ada 2 (dua) yaitu : (1).Harga antara sesama pedagang; (2).Harga antara pedagang dan konsumen. Sedangkan para Ulama fiqih berpendapat syarat nilai tukar barang sebagai berikut:

a. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.
b. Dapat diserahkan pada saat akad.
c. Jika jual beli itu dilakukan secara barter maka barang yang dijadikan nilai tukar harus jelas.[114]

Berdasarkan uraian di atas, apapun bentuk jual beli, apapun media dan transaksinya, harus memenuhi syarat dan rukun sebagaimana dijelaskan di atas. Jual beli ditinjau dari segi hukumnya ada 2 (dua) macam, yaitu pertama jual beli yang sah dan batal menurut hukum. Kedua, jual beli dari segi obyek jual beli dan segi pelaku jual beli. Apabila jual beli ditijau dari segi benda yang dijadikan obyek jual beli dapat dikemukakan pendapat Imam Taqiyuddin bahwa jual beli telah terbagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu :

1. Jual beli benda yang kelihatan ialah pada waktu melakukan akad jual beli benda atau barang yang diperjual belikan ada didepan penjual dan pembeli. Hal ini lazim dilakukan masyarakat banyak dan boleh dilakukan, seperti membeli beras dipasar.
2. Jual beli yang disebutkan sifat-sifatnya dalam janji ialah jual beli salam

[114] Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2010, hlm. 124-125.

(pesanan) menurut kebiasaan para pedagang, salam adalah untuk jual beli tidak tunai, salam pada awalnya berarti meminjam barang atau sesuatu yang seimbang dengan harga tertentu, maksudnya ialah perjanjian yang penyerahan barang-barangnya ditangguhkan hingga masa tertentu, sebagai imbalan harga yang telah ditentukan ketika akad.

3. Jual beli benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat ialah jual beli yang dilarang oleh agama Islam karena barangnya tidak tentu atau masih gelap sehingga dikhawatirkan barang tersebut diperoleh dari curian atau barang titipan yang akibatnya dapat menimbulkan kerugian salah satu pihak.[115]

Jual beli ditinjau dari segi pelaku akad (subjek) terbagi menjadi 3 (tiga) macam yaitu:

1. Akad jual beli dengan lisan adalah akad yang dilakukan oleh kebanyakan orang. Bagi orang bisu diganti dengan isyarat karena isyarat merupakan pembawaan alami dalam menampakan kehendak. Hal yang dipandang dalam akad adalah maksud atau kehendak dan pengertian, bukan pembicaraan dan pernyataan.
2. Penyampaian akad jual beli melalui utusan, perantara, tulisan, atau suratmenyurat sama halnya dengan ijab kabul dengan ucapan, misalnya via Pos dan Giro. Jual beli ini dilakukan penjual dan pembeli tidak terhadap dalam suatu majelis akad, tetapi melalui Pos dan Giro, jual beli seperti ini dibolehkan menurut syarat.
3. Jual beli dengan perbuatan (saling memberikan) atau dikenal dengan istilah mu‟athah yaitu mengambil dan memberikan barang tanpa ijab dan kabul, seperti orang mengambil rokok yang sudah ditulis label harganya, dibandrol oleh penjual dan kemudian diberikan uang pembayarannya kepada penjual.[116]

2.5.3. Jual Beli Yang Dilarang

a. Menurut Hendi Suhendi, Jual beli yang dilarang dan batal hukumnya. Adapun barang yang dihukumkan najis oleh agama, seperti anjing, babi, berhala, bangkai, dan khamar,[117] hal ini bagaimana Rasullulah SAW bersabda :

لِرر ض اَ ُرَ ُسْىَ لَّللا ص و قاَرِ َع إِْ َجا ب بَْيَ َع

ان َخْ َ ههاَّللا َو َر ُس ْنَّ ُ َح هروِر َو ِز ْي ِخ ُْ ْو)روا انبخاري و يسهى(َوان لأَْ ُصَا

[115] Hendi Suhendi, *op.cit.*, hlm. 75-77.
[116] *Ibid.*, hlm. 77-78
[117] *Ibid*., hlm. 78.

"Dari Jahir r.a, Rasulullah SAW, bersabda, sesungguhnya Allah dan Rasul-Nya telah mengharamkan menjual arak, bangkai, babi, dan berhala" (Riwayat Bukhari dan Muslim).[118]

1) Jual beli sperma (mani) hewan, seperti mengawinkan sekor domba jantan dan betina agar dapat memperoleh keturunan.
2) Jual beli anak binatang yang masih berada dalam perut induknya. Jual beli seperti ini dilarang, karena barangnya belum ada dan tidak tampak, Rasullulah SAW, bersabda : رُسْىُلُ ا هللِ ص وَىَهَّ عُ ِيِ ُعَ َر ر ض اَ ِ اْبَ عِة) ر وَ ٌ ("Dari Ibnu Umar r.a Rasulullah SAW. telah melarang penjualan sesuatu yang masih dalam kandungan induknya" (Riwayat Bukhari dan Muslim).[119]
3) Jual beli dengan *muhaqallah, baqalah* berarti tanah, sawah, dan kebun, maksud *muhaqallah* di sini ialah menjual tanam-tanaman yang masih di ladang atau di sawah. Hal ini dilarang agama sebab ada persangkaan riba didalamnya.
4) Jual beli dengan *mukhadharah*, yaitu menjual buah-buahan yang belum pantas dipanen, seperti menjual rambutan yang masih hijau, mangga yang masih kecil-kecil, dan yang lainya. Hal ini dilarang karena barang tersebut masih samar, dalam artian mungkin saja buah itu jatuh tertiup angin kencang atau yang lainnya sebelum diambil oleh pembelinya.
5) Jual beli dengan *muammassah*, yaitu jual beli dengan sentuh menyentuh,

[118] A. Hasan, *Terjema Bulughul Maram*, CV Diponogoro, Bandung, 1989, hlm. 347.
[119] *Ibid.*, hlm. 378.

misalnya seseorang menyentuh sehelai kain dengan tangannya di waktu malam atau siang hari, maka orang yang menyentuh berarti telah membeli kain tersebut. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan kemungkinan akan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

6) Jual beli dengan *munabadzah*, yaitu jual beli secara lempar melempar, seperti seseorang berkata, "Lemparkan kepadaku apa yang ada padamu, nanti kulemparkan pula kepadamu apa yang ada padaku", setelah terjadi lempar-melempar, terjadilah jual beli. Hal ini dilarang karena mengandung tipuan dan tidak ada ijab dan kabul.
7) Jual beli dengan *muzabanah*, ialah menjual buah yang basah dengan buah yang kering, seperti menjual padi kering dengan bayaran padi basah, sedangkan ukurannya dengan dikilo sehingga akan merugikan pemilik padi kering.
8) Menentukan dua harga untuk satu barang yang diperjualbelikan. Menurut Syafi"i penjualaan seperti ini mengandung dua makna, yang pertama seperti seseorang berkata, "Aku jual buku ini seharga Rp. 10.000,- dengan tunai atau Rp. 15.000,- dengan cara utang". Arti kedua adalah seperti seseorang berkata, "Aku jual buku ini kepadamu dengan syarat kamu harus menjual tasmu kepadaku."
9) Jual beli dengan syarat (*iwadh mahjul*), jual beli dengan syarat hampir sama dengan jual beli dengan dua harga, hanya saja disini dianggap sebagai syarat, seperti seseorang berkata, "Aku jual rumahku yang butut ini kepadamu dengan syarat kamu mau menjual mobilmu kepadaku." Jual beli seperti ini

sama dengan jual beli dengan dua harga arti yang kedua menurut Al- Syafi‟i. إن رسول هللا صلى هللا عليه و سلم قال: كل شرط ليس في كتاب هللا فهو باطل ولو كان مائة شرط "Sesungguhnya Rasulullah صلى الله عليه وسلم bersabda: "Setiap syarat yang tiada dimuat dalam Kitabullah adalah bathil (tidak sah), meskipun terdapat 100 syarat." Hadits shahih riwayat Bukhari-Muslim.[120]

10) Jual beli *gharar*, ialah jual beli yang masih samar (tidak jelas) sehingga ada kemungkinan terjadi penipuan, seperti penjualan ikan yang masih dalam kolam atau menjual kacang tanah yang atasnya kelihatan bagus tetapi dibawahnya jelek. Penjual seperti ini dilarang. Karena Rasulullah SAW bersabda : ةُ َغر)َرواِ أحَّذ)َ ًَاِء فَإِْ الَجَ ْشحَ ُروا ان هس َ ًَ َك فِي انَ Artinya: janganlah kamu membeli ikan dalam air, karena jual beli seperti itu termasuk *gharar*, alias nipu. (Riwayat Ahmad).[121]
11) Jual beli dengan mengecualikan sebagian benda yang dijual, seperti seseorang yang menjual sesuatu dari benda itu ada yang dikecualikan salah satu bagianya, misalnya menjual seluruh pohon-pohonan yang ada di kebunnya, kecuali pohon pisang. Jual beli ini sah sebab yang dikecualikannya jelas. Namun, bila yang dikecualikannya tidak jelas (majhul) jual beli tersebut batal.
12) Larang menjual makanan hingga dua kali ditakar. Hal ini menunjukan kurangnya saling percaya antar penjual dan pembeli. Jumhur ulama berpendapat bahwa seseorang yang membeli sesuatu dengan takaran dan telah

[120] Muhammad Syamsudin. "Jual Beli Bersyarat Yang Dilarang Syariat". (*on-line*), tersedia di https://Islam.nu.or.id/post/read/95790/jual-beli-bersyarat-yang-dilarang-syariat.
[121] Imam Ibnu Hajar Al-Aqhasalany, *Bulughul Maram*, Pustaka Amani, Jakarta, tanpa tahun, hlm. 310.

diterimanya, kemudiaan ia jual kembali, maka ia tidak boleh menyerahkan kepada pembeli kedua dengan takaraan yang pertama hingga ia harus menakarnya lagi untuk pembeli kedua itu.

b. Jual beli yang dilarang karena ahli akad (penjual dan pembeli), menurut Kumedi Ja‟far antara lain sebagai berikut.[122]

1) Jual beli orang gila, maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan orang yang gila tidak sah, begitu juga jual beli orang yang sedang mabuk juga tidak dianggap tidak sah, sebab ia dipandang tidak berakal.
2) Jual beli anak kecil, maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan anak kecil (belum *mubazzis*) dipandang tidak sah, karena belum memenuhi syarat dalam jual beli, kecuali dalam perkara-perkara yang ringan.
3) Jual beli *fudhlul*, yaitu jual beli milik orang lain tanpa seizin pemiliknya, oleh karena itu menurut para ulma jual beli yang demikian dipandang tidak sah, sebab dianggap mengambil hak orang lain.
4) Jual beli orang yang terhalang (sakit, bodoh atau pemboros). Maksudnya bahwa jual beli yang dilakukan oleh orang-orang terlarang baik karena ia sakit maupun kebodohannya dipandang tidak sah, sebab ia dianggap tidak mempunyai kepandaian dan tidak cakap hukum.
5) Jual beli orang buta. Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli yang dilakukan orang buta dipandang tidak sah tanpa diterangkan sifatnya, karena ia dianggap tidak bisa membedakan barang yang jelek dan barang yang bagus, bahkan menurut ulama Syafi‟iyah walaupun diterangkan sifatnya tetap dipandang tidak sah.
6) Jual beli *malja* ialah jual beli yang dilakukan oleh orang yang sedang dalam bahaya. Jual beli yang demikian menurut kebanyakan para ulama tidak sah, karena dalam jual beli tersebut dalam keadaan terdesak atau dalam bahaya dan dipandang tidak normal sebagai mana yang terjadi pada umumnya.[123]

c. Jual beli yang dilarang karena lafaz (ijab kabul) antara lain sebagai berikut.[124]

1) Jual beli *mu‟athah* ialah jual beli yang telah disepakati oleh pihak (penjual dan pembeli) berkenaan dengan barang maupun harganya tetapi tidak memakai ijab kabul, jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena tidak

[122] Kumedi Ja‟far, *op.cit.*, hlm. 111-112.
[123] Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh*, Kencana, Bogor, 2003, hlm. 222.
[124] *Ibid.*, hlm. 116-118.

memenuhi syarat dan rukun dalam jual beli.

2) Jual beli yang tidak bersesuaian dengan ijab dan kabul. Maksudnya bahwa jual beli yang terjadi tidak sesuai antara ijab dari pihak penjual dengan kabul dari pihak pembeli, maka dipandang tidak sah, karena ada kemungkinan untuk meninggikan harga atau menurunkan barang.
3) Jual beli *najasyi* ialah jual beli yang dilakukan dengan cara menambahkan atau melebihi harga penjual lain, dengan maksud memepengaruhi orang agar orang itu mau membeli barang darinya. Jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena dapat menimbulkan keterpaksaan (bukan kehendak sendiri) dan dapat menimbukan perselisihan antara penjual.
4) Menjual diatas penjualan orang lain. Maksudnya bahwa menjual barang kepada orang lain dengan cara menurunkan harga, sehingga orang itu mau membeli barangnya. Contohnya: kembalikan saja barang itu kepada penjualnya, nanti barangku saja kamu beli dengan harga yang lebih murah dari barang itu. Jual beli seperti ini dilarang agama karena dapat menimbulkan perselisihan (persaingan) tidak sehat antara penjual (pedagang).
5) Jual beli di bawah harga pasar. Maksudnya yaitu membeli barang (hasil pertanian) dengan cara menemui orang-orang (petani) desa sebelum mereka masuk pasar dengan harga semurah-murahnya sebelum tahu harga pasar, kemudian ia menjual, dengan harga yang setinggi-tingginya. Jual beli seperti ini dipandang kurang baik (dilarang), karena dapat merugikan pihak pemilik barang (petani) atau orang-orang desa.
6) Menawar barang yang sedang ditawar orang lain. Contoh seorang berkata:

"Jangan terima tawaran orang itu nanti aku akan membeli dengan harga yang lebih tinggi." Jual beli seperti ini juga dilarang oleh agama sebab dapat menimbulkan persaingan tidak sehat dan dapat mendatangkan perselisihan diantara pedagang (penjual).

7) Jual beli *munjiz* ialah jual beli yang digantungkan dengan suatu syarat tertentu atau ditangguhkan pada waktu yang akan datang. Jual beli seperti ini dipandang tidak sah, karena penjual memberikan syarat tertentu dan bertentangan dengan syarat dan rukun jual beli.

2.6. Pengertian Utang Piutang Menurut Hukum Islam

Utang piutang menurut KBBI, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain. Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).[125] Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdata, yang berisi "pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula".[126]

Qardh dalam arti bahasa berasal dari kata *qaradha* yang sinonimnya: *qatha'a* artinya memotong. Diartikan demikian karena orang yang memberikan utang memotong sebagian dari hartanya untuk diberikan kepadaorang yang menerima

[125] Poerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003, hlm. 760.
[126] R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

utang (*muqtaridh*).[127] Secara terminologi (syara‟), ulama fiqh berbeda pendapat dalam mendefinisikannya, antara lain :

1. Menurut Hanafiyah, utang piutang adalah memiliki manfaat secara cuma-cuma.
2. Menurut Malikiyah, utang piutang adalah memiliki manfaat dalam waktu tertentu dengan tanpa imbalan.
3. Menurut Syafi‟iyah, utang piutang adalah kebolehan mengambil manfaat dari seseorang yang membebaskannya, apa yang mungkin untuk dimanfaatkan serta tetap zat barangnya supaya dapat dikembalikan kepada pemiliknya.
4. Menurut Hanabilah, utang piutang adalah kebolehan mengambil manfaat suatu zat barang tanpa imbalan dari peminjam atau yang lainnya.
5. Menurut Ibnu Rif‟ah, utang piutang adalah kebolehan mengambil manfaat suatu barang dengan halal serta tetap zatnya supaya dapat dikembalikan.

Secara umum utang piutang ialah memberi sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian dia akan mengembalikan sama nilainya. Utang-piutang adalah salah satu bentuk transaksi yang bisa dilakukan pada seluruh tingkat masyarakat baik masyarakat tradisional maupun *modern*, oleh sebab itu transaksi itu sudah ada dan dikenal oleh manusia sejak manusia ada dibumi ini ketika mereka mulai berhubungan satu sama lain. Setiap perbuatan yang mengacu pada perniagaan tentunya melaui proses awal yaitu *aqad*, sebelum terjadinya perikatan antara pihak

[127] Ahmad Wardani Muslich, *Fiqh Muamalah*, Amzah, Jakarta, 2017, hlm. 273.

satu dengan pihak lain setelah diketahui *aqad* merupakan suatu perbuatan yang sengaja dibuat oleh dua orang atau lebih, berdasarkan keridhohan masing-masing.

Utang piutang menurut hukum Islam adalah dua pihak yang mana adanya pihak yang memberikan pinjaman (kreditur) harta kepada pihak lain yang menerima pinjaman (debitur) berupa uang atau barang dengan syarat mengembalikan pinjaman tersebut dengan jumlah yang sama tidak kurang atau tidak lebih dan akan mengembalikan pinjaman tersebut pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Selain itu akad dari hutang piutang adalah akad yang bercorak *ta'awun* (pertolongan) kepada pihak lain untuk memenuhi kebutuhannya.

2.7. Landasan Utang Piutang

Utang piutang merupakan perbuatan kebajikan yang telah disyariatkan dalam Islam, hukumnya adalah sunnah bagi orang yang memberikan utang dan mubah atau boleh bagi orang yang minta diberi utang. Mengenai transaksi utang piutang ini banyak disebut dalam Al-Qur‟an, Hadist serta pendapat ulama.

1) Al-Qur‟an

   a) Firman Allah dalam Q.S. Al-Maidah (5) ayat 2.

      Artinya: Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnyaAllah

Amat berat siksa-Nya. (Q.S. Al-Maidah : 2).[128]

b) Firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah (2) ayat 282.

Artinya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berutang itu mengimlakkan (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya... (Q.S. Al-Baqarah : 282).[129]

Maksud dari ayat ini adalah menganjurkan seseorang ketika melakukan utang piutang hendaknya menentukan waktu pengembalian utang tersebut agar diadakan perjanjian tertulis yang menyebutkan segala yang berhubungan dengan utang piutang yang dilakukan. Artinya: Siapakah yang akan member pinjaman kepada Allah, pinjaman yang baik (menafkahkan hartanya di jalan Allah), maka Allah akan memperlipat gandakan pembayaran kepadanya dengan lipat gandayang banyak. Dan Allah menyempitkan dan melapangkan (rezeki) dan kepada-Nya-lah kamu dikembalikan. (Q.S. Al-Baqarah : 245).[130]

c) Firman Allah dalam Q.S. Al-Baqarah (2) ayat 24.

---

[128] Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur"an dan Terjemahnya*, Diponegoro, Bandung, 2012, hlm. 106.
[129] *Ibid.*, hlm. 48.
[130] *Ibid.*, hlm. 39.

d) Firman Allah dalam Q.S. Al-Hadid (57) ayat 11.

Artinya: Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, maka Allah akan melipat gandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan ia akan memperoleh pahala yang banyak. (Q.S. Al-Hadid : 11).

e) Firman Allah dalam Q.S. At-Taghabun (64) ayat 17.

Artinya: Jika kamu meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, niscaya Allah melipat gandakan balasannya kepadamu danmengampuni kamu. Dan Allah Maha Pembalas Jasa Maha Penyantun. (Q.S. At-Taghabun : 17).

Berdasarkan sisi *muqridh* (orang yang memberikan utang), Islam menganjurkan kepada umatnya untuk memberikan bantuan kepada orang lain yang membutuhkan dengan cara memberi utang. Sisi *muqtaridh*, utang bukan perbuatan yang dilarang, melainkan dibolehkan karena seseorang berutang dengan tujuan untuk memanfaatkan barang atau uang yang diutangnya itu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, dan ia akan mengembalikannya persis seperti yang diterimanya.

Berdasarkan beberapa uraian yang menjadi dasar hukum utang piutang di atas baik dari firman Allah, Hadist Nabi Muhammad SAW, bahwasannya kita sebagai seorang manusia sosial dianjurkan untuk saling berbuat kebaikan dengan sesama. Dasar utang piutang bersifat tolong menolong dan umum disebut sebagai salah satu perbuatan yang terpuji dan mendapatkan pahala dari Allah. Secara otomatis utang piutang merupakan tindakan yang disunnahkan menurut hukum Islam, jika dilakukan sesuai dengan batasan-batasan yang diperbolehkan syara'.

BAB III

PEMBAHASAN

3.1. Keabsahan Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dalam Konstruksi Hubungan Utang Piutang

Manusia dalam perkembangan hidup dewasa ini, sering membuat perjanjian-perjanjian tertentu guna melengkapi memenuhi kebutuhan hidupnya. Salah satu bentuk perjanjian yang sering dibuat berkenaan dengan pembelian tanah/bangunan dilakukan dalam bentuk PJB. PJB ini bersifat bertimbal balik, dimana terdapat satu pihak yang akan berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang (pihak penjual) dan ada pihak lain yang berjanji membayar atau melunasi harga barang tersebut sebagai imbalan dari perolehan hak milik (pihak pembeli).[131]

Tanah merupakan sarana penting dalam pembangunan. Sejalan dengan ketentuan Pasal 5 UUPA yang menyatakan Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah Hukum Adat. Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan tersebut harus dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang agar diketahui umum.

Tunai maksudnya bahwa proses pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak (kontan) atau sebagian bertahap. Tunai juga diartikan pembayaran harga yang disetujui bersama telah dibayar pada saat dilakukan jual

[131] Subekti II, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-29, Intermasa, Jakarta, 2001, hlm. 122- 123.

beli.[132] Sisa pembayaran harga yang belum dibayar akan dianggap sebagai utang piutang kepada pihak penjual.[133]

Jual beli juga bersifat riil maksudnya proses terjadinya jual beli tersebut menunjukkan secara nyata AJB telah ditandatangani oleh kedua belah pihak. Notaris membuatkan PJB dan AJB yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi kriteria dan syarat terang dan tunai dalam melepaskan hak atas tanahnya sesuai Pasal 5 UUPA.

Prakteknya, seringkali pihak yang yang menghadap ke Notaris tidak bisa langsung menandatangani AJB karena syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli tanah/bangunan belum terpenuhi. Guna mengatasi hal tersebut para pihak akan memilih mengadakan perjanjian pendahuluan atau PJB.

Dasar pembuatan PJB adalah kesepakatan dari para pihak dan tujuannya adalah untuk mengikat para pihak yang terikat dalam perjanjian itu. PJB dibuat oleh Notaris berdasarkan kesepakatan dari para pihak. Isi PJB mencantumkan klausul dan persyaratan dari pelaksanaan jual beli berikut kuasa.

Kuasa dibuat apabila pembayaran tanah telah dilunasi dan syarat telah terpenuhi, pihak pertama selaku Penjual tidak bisa hadir untuk tanda tangan AJB maka akta kuasa tersebut bisa mewakili pihak kedua atau Pembeli untuk tanda tangan pada AJB dalam melakukan proses baliknama sertipikat pada Kantor Pertanahan setempat. Akta kuasa tersebut dibuat apabila seseorang tidak dapat melakukan suatu perbuatan itu sendiri yang disebabkan karena adanya benturan

---

[132] Subekti I, *loc.cit.*
[133] Subekti III, *op.cit.*, hlm. 1.

kepentingan pada waktu yang bersamaan.

Kuasa Menjual dalam PJB yang dikenal dengan istilah kuasa mutlak dan merupakan pengecualian dari kuasa umum. Kuasa mutlak tidak dikenal dalam KUHPerdata, melainkan diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah (selanjutnya disebut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982).

Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa mutlak yang mengiringi PJB dalam pelaksanaannya pihak pembeli memiliki 2 (dua) kapasitas sekaligus, dimana satu pihak bertindak sebagai penjual berdasarkan surat kuasa tersebut dan di lain pihak bertindak sebagai pembeli sehingga pihak pembeli memiliki hak sepenuhnya terhadap obyek yang ada dalam perjanjian. Dibuatnya PJB tersebut merupakan bentuk pelaksanaan dari Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis menyimpulkan bahwa PJB berikut akta Kuasa yang dibuat sesuai aturan yang berlaku akan menjamin kepastian hukum daripada akta tersebut. PJB dibuat karena ada beberapa persyaratan yang belum terpenuhi untuk syarat AJB ditandatangani, diantaranya (1) Harga tanah yang dibeli belum dilunasi oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, (2) pajak-pajak transaksi

atas jual beli tersebut belum dibayarkan, (3) ada proses-proses lain seperti peralihan fungsi tanah, dan lain sebagainya.

Konstruksi utang yang tercantum dalam PJB adalah murni utang untuk melunasi pembayaran pembelian tanah dari pihak pembeli bukan utang yang untuk keperluan lainnya. Apabila pihak pembeli tidak memenuhi persyaratan dalam jual beli tanah yang tercantum dalam PJB maka pihak pembeli juga akan dikenakan sanksi sesuai perjanjian kesepakatan yang mereka tandatangani di awal, begitu juga pihak penjual tanah juga ada sanksinya jika tidak memenuhi perjanjian dalam PJB.

Kuasa yang ditandatangani pada saat PJB dilakukan tidak bisa dikeluarkan apabila masing-masing pihak ingkar janji atau wanprestasi. Akta PJB berikut Kuasa yang dibuat sesuai aturan yang berlaku adalah sah mengikat para pihak yang terikat didalamnya dan mempunyai kepastian hukum yang kuat dan membuat para pihak nyaman dan aman serta terhindar dari kerugian yang terjadi.

Sebaliknya PJB dan Kuasa Menjual tidak murni dibuat para pihak yang didalamnya ada niat terselubung untuk menguasai obyek jaminan yang diperjanjikan. Biasanya akta PJB berikut Kuasa Menjualnya didasarkan atas utang piutang murni dan apabila dapat dibuktikan dikemudian hari. Akta PJB dan Kuasanya menjadi batal demi hukum dan pihak yang merasa dirugikan bisa menuntut ke pengadilan.

Konstruksi PJB berikut Kuasa Menjual Murni yang didasarkan atas perjanjian utang piutang terjadi bilamana pihak debitur yang seolah pihak penjual tidak mampu membayar utangnya kepada pihak kreditur yang seolah pihak pembeli maka tanah yang seharusnya dijadikan obyek jual beli dalam PJB menjadi seolah

jaminan dan sampai jangka waktu tertentu belum dilunasi pihak penjual atau debitur, maka obyek tanah beralih kepemilikannya ke pihak kreditur atau pembeli.

Kasus PJB dan Kuasa yang didasari atas utang piutang seperti ini, biasanya disebabkan oleh beberapa hal. Ada kemungkinan bahwa Notaris yang bersangkutan mengetahui dari awal karena hubungan Notaris dan pihak kreditur sangat baik dan pihak debitur memang digiring dan diarahkan oleh pihak debitur ke kantor Notaris langganan pihak kreditur tersebut. Sedangkan pihak yang meminjam uang atau debitur biasanya terdesak kebutuhan ekonomi, sehingga mau saja menuruti apa yang dikehendaki oleh pihak yang meminjamkan uang atau kreditur sehingga pihak yang meminjam uang atau debitur bersedia menandatangani perjanjian apa saja di Kantor Notaris yang ditunjuk pihak kreditur.

Sebaliknya, bisa saja Notaris itu memang murni tidak mengetahui dari awal ada utang piutang dikarenakan kedua pihak memang saling menutupi dan masing-masing pihak menginginkan akta PJB dan Kuasa menjual yang dibuat berjalan lancar dan uangnya segera dipergunakan pihak debitur. Pihak-pihak yang datang ke kantor Notaris biasanya dikenal dan diperkenalkan lewat identitas kartu tanda penduduk yang bersangkutan.

Notaris biasanya baru akan menyadari pada saat konflik muncul dan diminta saksi di kantor polisi. Hal ini sudah tentu sangat merugikan Notaris akibat ketidakjujuran pihak-pihak yang menghadap dalam memberikan informasi terhadap akta yang dibuat. Notaris yang dalam bekerja selalu menerapkan aturan yang berlaku akan sangat berhati-hati dalam menangani akta PJB dan Kuasa yang berlangsung dihadapannya.

Notaris bisa melihat niat yang terselubung dari pihak-pihak yang berada dihadapannya saat akan membuatkan akta PJB dan Kuasa menjual dengan terlebih dahulu menggali informasi dari pihak-pihak tersebut dengan cara menanyakan beberapa pertanyaan di awal dan disampaikan juga bahwa tidak boleh ada salah satu pihak yang merasa tertekan akibat dibuat dan ditandatanganinya akta PJB dan Kuasa Menjual itu. Jika hal demikian terjadi, Notaris harus bisa menjembatani kedua belah pihak agar tidak saling tersinggung dan memberitahu bahwa yang benar dibuat adalah akta perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah bukan akta PJB dan Kuasa Menjual.

PJB dan Kuasa yang didasari atas perjanjian utang piutang jelas sangat merugikan pihak debitur atau penjual. Hal ini karena debitur hanya meminjam uang dan berjanji membayar utangnya sesuai perjanjian dengan jaminan tanah berikut rumahnya. Apabila dalam perjalanan utang tersebut macet dan belum bisa membayar utangnya, tanah jaminan debitur langsung dibaliknama oleh pihak kreditur.

Kreditur seringkali merasa kalau membuat akta perjanjian utang piutang lebih rumit dan panjang dalam proses eksekusi obyek jaminan tanah sesuai UUHT. Tentu saja tidak demikian, sepanjang ada pembeli atas tanah yang jadi obyek jaminan tersebut ada pembelinya, semua akan berjalan lancar. Kreditur pribadi banyak menerapkan bunga yang terlalu tinggi kepada debitur dengan tujuan agar obyek jaminan segera bisa dikuasai dan dibaliknama kepada kreditur. Notaris dalam bekerja apabila menemui hal tersebut bisa menolak membuatkan aktanya karena tidak sesuai aturan yang berlaku.

Konflik akan mucul ketika kreditur atau pembeli ingin menguasai tanah tersebut sementara pihak debitur atau seolah penjual masih tinggal di atas tanah tersebut dan tidak mau pergi. Debitur berdalih bahwa di awal hanya terjadi perjanjian utang piutang dengan tanah sebagai jaminannya dan tidak ada niat untuk menjual tanah dan rumah satu-satunya itu.

Debitur juga mengatakan bahwa pembayaran utang selama ini telah dilakukan sesuai kesepakatan dan baru 2 (dua) bulan sebelum jatuh tempo belum dapat melunasi utangnya karena debitur sakit dan tidak bekerja. Debitur kaget jika ternyata tanah yang jadi jaminan tersebut sudah dibaliknama ke atas nama kreditur atau pembeli.[134]

Pembahasan dalam bab ini dimaksudkan untuk menjawab permasalahan pertama dalam skripsi ini, yaitu dengan menganalisa serta menafsirkan ketentuan perundang-undangan untuk menentukan jawaban tentang PJB dan Kuasa Menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang. Adapun di sini menggunakan teori pertanggungjawaban dari Hans Kelsen. Menurut Hans Kelsen di dalam bukunya Jimly dan Ali, " Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. "[135]

Pembuatan akta notaris yang lazim dilakukan atas dasar kesepakatan para pihak yaitu pemilik tanah dan pemilik uang yang sepakat membuat PJB dan

---

[134] Wawancara dengan I Ketut Mustika Udaya, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan, Bali, di Tabanan, 26 Januari 2022.

[135] Jimly Asshidiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006, hlm. 61.

kuasanya. Prosesnya baku yaitu para pihak ditanyai mengenai maksud dan tujuan membuat akta atas kesepakatan antara para pihak, lalu Notaris memeriksa obyek yang akan diperjualbelikan, selanjutnya kesepakatan tersebut dituangkan dalam akta yang dibacakan dihadapan para pihak. Para pihak ditanyakan tentang mengerti/memahami atau tidaknya dan adanya keberatan atau tidaknya para pihak atas kesepakatan yang telah dituangkan dalam akta.

Para pihak ditanya tentang apakah ada hal-hal yang masih perlu penjelasan serta perlu ditambah atau dikurangi, serta kemudian setelah para pihak memahami, mengerti, tidak ada keberatan maka naskah diparaf/ditandatangani halaman per halaman oleh para pihak yang ke semua proses tersebut ada minutanya dan disertai kesaksian 2 (dua) orang saksi. Notaris hanya menuangkan kesepakatan dari para pihak dan tidak memuat hal-hal di luar kesepakatan.

Penulis berpendapat apabila dihadapkan dengan tujuan hukum yang diimplementasikan dalam pembuatan perjanjian utang piutang dengan obyek jaminan tanah, maka terhadap perjanjian yang telah dibuat itu hendaknya juga dapat memberikan nilai kepastian hukum sekaligus mendapatkan perlindungan dari hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan hukum terhadap tindakan yang sewenang-wenang. Artinya seseorang akan mendapatkan sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, dengan harapan masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas untuk menciptakan kepastian hukum guna ketertiban dalam masyarakat.

Teori hukum perjanjian yang konvensional mempunyai ciri-ciri yang menekankan pentingnya kepastian hukum dan *predictability*. Fungsi utama suatu

kontrak untuk memberikan kepastian tentang mengikatnya suatu perjanjian antara para pihak, sehingga prinsip-prinsip itikad baik dalam suatu sistem hukum hanya dapat diberlakukan jika perjanjian sudah memenuhi syarat sahnya perjanjian.[136]

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak apabila perjanjian tersebut telah memenuhi ke empat syarat-syarat sahnya perjanjian. Syarat pertama yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1), (2) KUHPerdata, disebut syarat subyektif, artinya syarat yang berkaitan dengan subyek atau pihak yang mengadakan perjanjian. Syarat-syarat subyektif terdiri atas kata sepakat diantara pihak-pihak yang mengikatkan dirinya ke dalam suatu perjanjian dan cakap tidaknya seorang dalam membuat suatu perjanjian.

Syarat kedua yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (3), (4) KUHPerdata disebut syarat obyektif artinya syarat yang berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri atau berkaitan dengan obyek dari perjanjian tersebut. Syarat-syarat obyektif terdiri atas suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.

Pembuatan PJB dan Kuasa Menjual harus berisi keempat syarat sahnya perjanjian tersebut di atas agar tidak menyebabkan cacat dalam perjanjian.[137] Apabila syarat-syarat subyektif tidak terpenuhi, maka akan mengakibatkan perjanjian itu dapat dibatalkan (*voidable*). Artinya bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang sudah disepakati sebelumnya, namun jika tidak ada pihak yang merasa keberatan dengan

---

[136] Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2004, hlm. 20.
[137] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *loc.cit.*

perjanjian yang telah dibuat tersebut, maka perjanjian itu tetap akan berlaku secara sah.

Lain hal jika yang tidak terpenuhi adalah syarat-syarat obyektif, yaitu suatu hal tertentu dan kausa yang halal maka akan berakibat perjanjian menjadi batal demi hukum (*null and void*). Artinya bahwa sejak semula perjanjian itu dianggap tidak pernah dibuat atau tidak pernah ada.[138]

Notaris yang membuatkan akta PJB dan Kuasa Menjual tidak murni yang dibuat dengan dasar perjanjian utang piutang jelas melanggar syarat obyektif dari sahnya suatu perjanjian dimana isi perjanjiannya mengandung kausa yang tidak halal. Ada pernyataan yang tidak sesuai kehendak, ada kausa sebab halal perjanjian dari Pasal 1320 KUHPerdata yang dilanggar karena tidak sesuai yang sebenarnya dialami. Jika demikian akta PJB dan Kuasa menjual menjadi batal demi hukum, dianggap tidak pernah dibuat dan Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabanan secara perdata maupun pidana.

Menurut Penulis, keabsahan suatu PJB yang disertai kuasa menjual mutlak dalam suatu perjanjian dengan mengindahkan semua syarat-syarat sahnya perjanjian oleh seorang Notaris berakibat hukum terhadap akta yang dibuatnya menjadi sah dan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna sebagai akta notariil. Penggunaan kuasa mutlak yang menyertai PJB harus merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian pokoknya, yaitu PJB. Kuasa mutlak yang dilarang adalah kuasa yang dalam penggunaan kuasa tersebut bertujuan memindahkan hak

[138] Salim H.S., *loc.cit.*

atas tanah.

Kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 60/Pdt.G/2012/PN.Btl juncto Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 02/PDT/2014/PTY juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 2709 K/Pdt/2014 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor 549 PK/Pdt/20164. Pokok perkaranya penjual selaku pemberi kuasa memberikan kuasa kepada pembeli terkait PJB lunas sebagai perjanjian pokoknya sedangkan Kuasa Menjual sebagai perjanjian bantuannya *(accesoir).* Pemberian kuasa tersebut diperuntukkan demi mewakili kepentingan pemberi kuasa bukan menjadi pemberian kuasa demi mewakili kepentingan penerima kuasa. Hubungan hukum yang terjadi antara kreditur dan debitur menjadi perbuatan jual beli sehingga saat debitur (seolah penjual) tidak bisa melunasi kewajiban utang piutangnya kepada kreditur (seolah pembeli) maka akta PJB lunas berikut Kuasa Menjual langsung dipakai sebagai dasar untuk penandatangan AJB dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Putusan Pengadilan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI yang berisikan akta PJB berikut Kuasa menjual juga batal demi hukum karena kedudukan pihak debitur seolah penjual yang lemah dalam kesulitan ekonomi dan sangat membutuhkan pinjaman uang segera tidak mempunyai pilihan lain begitu dihadapkan atau disodorkan perjanjian PJB berikut Kuasa Menjual oleh kreditur seolah pembeli yang harus ditandatanganinya. Sungguh dilema keadaan debitur dalam hal demikian karena debitur tidak berpikir panjang dari apa yang telah ditandatanganinya, bisa jadi karena tidak paham terhadap peraturan hukum yang dialaminya atau memang sudah tahu resikonya dan debitur memang tidak

mempunyai pilihan yang lebih baik.

Sebaliknya, Notaris yang meresmikan akta PJB berikut Kuasa Menjual dihadapannya tidak berusaha mencegah penandatangan itu dan menjelaskan bahwa yang harusnya ditandatangani adalah perjanjian utang piutang murni dengan memakai jaminan tanah bukan akta PJB berikut Kuasa Menjual. Apakah Notaris saat itu memang tidak bisa menolak tegas permintaan kreditur untuk membuat akta PJB berikut Kuasa Menjual, atau memang Notaris dijanjikan kreditur mendapat jasa yang sangat tinggi dalam pembuatan akta tersebut. Jika sudah demikian, putusan yang dijatuhkan dengan membatalkan akta PJB berikut Kuasa Menjual yang dibuat para pihak sudah memenuhi rasa keadilan dari pihak debitur, dan Notaris bersama kreditur ikut serta bertanggung jawab terhadap kerugian yang diderita debitur baik secara pidana maupun perdata.

Penulis melihat dalam kasus di atas pihak debitur benar-benar dalam keadaan terjepit dan di bawah tekanan keadaan ekonomi dalam menandatangani akta PJB berikut Kuasa Menjual dimana yang sebenarnya dialami adalah keadaan debitur meminjam uang guna keperluan debitur dengan jaminan tanahnya. Ada pernyataan yang tidak sesuai kehendak, ada kausa sebab halal perjanjian dari Pasal 1320 KUHPerdata yang dilanggar karena tidak sesuai yang sebenarnya dialami. Dalam putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/PDT.G/2016/PN.SMG., Notaris juga ikut tergugat bersama kreditur secara tanggung renteng karena dianggap bersekongkol dengan pihak kreditur dalam membuat akta PJB berikut Kuasa Menjual yang dibuat dihadapannya, sehingga aktanya batal demi hukum dan dianggap tidak pernah dibuat diantara pihak-pihak. Akta PJB berikut Kuasa

Menjual yang dibuat melanggar kausa halal dari salah satu syarat sahnya perjanjian sebgaimana yang tertera dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Hal ini tentu sangat merugikan pihak Notaris, oleh karena itu, Notaris harus membuatkan akta PJB berikut Kuasa Menjual sesuai konstruksi hukumnya dan jika keadaan pihak-pihak memang utang piutang yang terjadi, dibuatlah perjanjian utang piutang dengan konstruksi peraturan yang ada dalam perjanjian utang piutang dan apabila utangnya tidak bisa membayar maka jaminan debitur akan diselesaikan lewat mekanisme UUHT, dimana barang jaminan debitur akan dilakukan penjualan secara lelang dihadapan umum.

Penulis setuju dengan putusan pengadilan pada kasus di atas, dimana akta PJB berikut kuasa menjual yang tidak murni di atas yang dibuat Notaris adalah batal demi hukum (*nuul and void*). Hal ini disebabkan karena kausa yang menjadi tujuan akhir dari isi perjanjian tidak benar dan tidak sesuai konstruksi hukum yang berlaku dan melanggar syarat obyektif mengenai causa yang halal sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Seharusnya kausa yang halal dari akta PJB berikut kuasa menjual yang murni, utang pembelian tanah dari pihak pembeli kepada penjual setelah dilunasi maka AJB ditandatangani pihak pembeli sebagai kuasa dari pihak penjual di pihak pertama dan pihak pembeli bertindak untuk dirinya sendiri sebagai pembeli pada pihak kedua.

Kenyataannya, pihak penjual bertindak seolah selaku pihak debitur dan pihak pembeli sebagai debitur sehingga pada saat jatuh tempo utangnya, sertipikat tanah yang menjadi agunan atau jaminan atas utangnya debitur/penjual tidak bisa membayar atau wanprestasi maka sertipikat tanah itu langsung dibuatkan AJB dan

dibaliknama kepada pihak kreditur seolah pihak pembeli. Debitur seolah pihak penjual benar-benar merasa dirugikan dalam hal ini karena dari awal meminjang uang tidak pernah berpikir untuk jaminan tanahnya hilang akibat tidak bisa bayar utang tersebut.

Konflik akan terjadi dan berujung ke pengadilan apabila pihak debitur seolah penjual tidak menerima tanahnya diambil kreditur seolah pembeli itu. Notaris dalam hal ini dimintai pertanggungjawaban oleh pengadilan terhadap akta PJB berikut Kuasa Menjual yang dibuat dihadapannya. Apabila terbukti Notaris mengetahui kejadian awal pihak-pihak yang membuat akta PJB dan Kuasa Menjual dihadapannya ternyata bukan membuat akta PJB berikut Kuasa Menjual murni dengan alasan ada beberapa persyaratan untuk terjadinya AJB belum terpenuhi maka akta PJB berikut Kuasa Menjual yang telah dibuat tersebut batal demi hukum dan dianggap seolah tidak pernah ada.

Akta PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris dengan dasar utang piutang itu berakibat batal demi hukum karena causa yang tidak halal dan Notaris bisa dimintakan pertanggungjawaban secara perdata mengganti kerugian materil dari pihak yang dirugikan sesuai bunyi Pasal 1365 KUHPerdata yaitu: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian, mewajibkan orang yang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum itu adalah setiap perbuatan atau Tindakan subyek hukum yang mempunyai akibat hukum, dan akibat hukum itu memang dikehendaki oleh subyek hukum. Misalnya jual beli, utang piutang, sewa menyewa dan lain-lain.

Perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdata mempunyai

unsur-unsur sebagai berikut ; (1). Adanya suatu perbuatan; (2). Perbuatan tersebut melawan hukum; (3). Adanya kesalahan daripihak pelaku; (4). Adanya kerugian bagi korban; (5). Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menurut Pasal 1365 KUHPerdata di atas, Notaris wajib mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat telah membuat akta PJB dan Kuasa menjual yang didasarkan atas perjanjian utang piutang sehingga pengadilan memutuskan aktanya menjadi batal demi hukum dan akta itu dianggap tidak pernah dibuat oleh para pihak. Sedangkan jika Notaris terbukti membuatkan akta PJB dan Kuasa menjual yang tidak memenuhi syarat subyektif yaitu tidak ada kesepakatan para pihak dalam membuat akta itu dan kecakapan dari pihak yang membuat perjanjian tersebut maka akta PJB dan Kuasa menjualnya dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dan aktanya menjadi akta di bawah tangan.

Berdasarkan uraian yang dipaparkan Penulis di atas, seorang Notaris berperan sangat penting untuk memberikan nasehat hukum terhadap akta yang akan dibuat para pihak dihadapannya sehingga akta itu sah dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memberikan jaminan kepastian hukum. Nasehat hukum yang diberikan Notaris dan dituangkan dalam akta tetap sebagai keinginan dan keterangan para pihak. PJB dan Kuasa menjual murni yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta para pihak (*Party Acten*). Sedangkan akta relaas atau akta pejabat (*ambtelijke akten*) adalah akta yang dibuat oleh (*door enn*) Notaris berdasarkan pengamatan yang dilakukan Notaris, diantaranya akta berita acara rapat umum pemegang saham perseroan terbatas, akta penarikan undian dan akta inventarisasi harta peninggalan.

Penghadap PJB dan Kuasa menjual adakalanya datang kehadapan Notaris memberikan keterangan/pernyataan yang tidak benar (palsu). Notaris tidak mengetahui sama sekali keterangan/pernyataan palsu tersebut. Notaris lalu menuangkan keterangan/pernyataan ke dalam akta PJB dan Kuasa menjual tersebut. Selanjutnya para pihak yang merasa dirugikan mempermasalahkan akta Noatris tersebut dan melaporkan Notaris ke kantor polisi dengan dasar adanya tindak pidana. Tentu hal ini harus dibuktikan dipersidangan dan kalau memang terbukti Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana sesuai Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (selanjutnya disebut KUHPidana).

Penulis berpendapat akta PJB dan Kuasa menjual yang dibuat dibuat pihak-pihak dihadapan Notaris berdasarkan utang terhadap tanah yang belum dibayar lunas oleh pihak pembeli tentu sudah sesuai dengan kausa yang halal isi perjanjiannya sehingga aktanya sah untuk selanjutnya dapat dipakai sebagai dasar proses peralihan hak di kantor pertanahan setempat. Sedangkan akta perjanjian utang piutang yang sesungguhnya murni dimana utangnya dipergunakan untuk keperluan selain untuk pembelian tanah yang dibuat dihadapan Notaris diikuti dalam pelaksanaannya dengan penandatanganan SKMHT dan APHT.

Apabila dalam perjalanan pihak debitur tidak bisa memenuhi kewajibannya membayar utang kepada pihak kreditur maka barang jaminanya dijual dihadapan umum dan uang hasil pelunasan digunakan untuk membayar utang debitur dan apabila uang hasil pelunasan ada kelebihan maka akan dikembalikan kepada debitur dan apabila ada kekurangan dari hasil penjualan tanah tersebut yang menjadi barang jaminan atas utang debitur maka kreditur akan menagih sesuai kekurangan

utangnya tersebut kembali kepada debitur. Hal ini kalau dilakukan dengan benar maka telah sesuai dengan konstruksi perjanjian utang piutang murni yang tunduk pada UUHT. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Pemberian kuasa menjual yang menyertai akta PJB dalam praktek kenotariatan dapat dicantumkan dalam pasal-pasal yang berada di dalam PJB itu sendiri dan bisa juga dibuat dalam bentuk tambahan surat kuasa yang berdiri sendiri secara terpisah dengan nomor tersendiri setelah nomor akta PJB. Kedudukan pihak penjual (pihak pemberi kuasa) memberi kuasa kepada pihak pembeli (pihak penerima kuasa) apabila tanah dan syarat telah terpenuhi maka pihak pembeli diberikan hak untuk melakukan peralihan hak pemindahan hak atas tanah baik untuk dirinya sendiri ataupun pihak yang ditunjuk untuk itu.

Akta Kuasa Menjual yang berdiri sendiri tersebut setelah nomor akta PJB menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dan apabila akan digunakan, pihak penerima kuasa harus tetap menunjukkan PJB yang merupakan perjanjian pokoknya. Apabila akan dipergunakan klausul kuasa mutlak sebaiknya pemberian kuasa tersebut tercantum dalam PJB itu sendiri dan tidak dibuat secara terpisah. Tujuannya guna menghindari timbulnya penyelundupan hukum dalam jual beli tanah dikarenakan adanya penggunaan kuasa mutlak. Misalnya diketahui bahwa penerima kuasa menjual kembali tanah tersebut tanpa mengalihkan kepemilikan

tanah kepadanya tetapi dia hanya bertindak sebagai penerima kuasa, hal ini ia lakukan agar ia dapat terhindar dari pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Mengenai PJB yang telah dibayarkan secara lunas, menjadi salah satu syarat yang sangat wajib untuk dipenuhi apabila akan para pihak akan menggunakan kuasa mutlak. Hal ini dikarenakan yang menjadi dasar dari penggunaan kuasa mutlak adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Utamanya perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas harga obyek jual beli tersebut. Kepastian hukum pun lebih terjamin, bahwa nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan tanpa adanya masalah ketika syarat-syarat untuk dapat dilakukan jual beli telah terpenuhi sepenuhnya.

Alasan dari penggunaan kuasa mutlak dalam PJB tanah yang sudah lunas ini juga telah sesuai dengan kewajiban Notaris yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yaitu harus menjaga dan melindungi kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Apabila penggunaan kuasa mutlak tersebut diberikan pada PJB yang belum lunas, maka harus ada klausul yang menegaskan bahwa kuasa menjual yang dimaksud dalam akta PJB ini baru akan berlaku setelah semua kewajiban-kewajiban pihak yang berjanji akan membeli telah terpenuhi untuk seluruhnya menurut perjanjian ini, dengan dibuktikan dengan adanya kuitansi pelunasan dari pihak yang berjanji akan menjual.

Perlu diketahui bahwa meskipun PJB tersebut sudah dibayar secara lunas, akan tetapi PJB hanya merupakan suatu perjanjian yang dibuat untuk menjadi

jembatan bagi pendaftaran peralihan hak yang nantinya harus segera dilaksanakan apabila syarat untuk dapat dilaksanakannya AJB telah terpenuhi. Intinya adalah kepemilikan hak atas tanah baru dapat beralih pada saat para pihak membuat dan menandatangani AJB di hadapan seorang PPAT, serta saat sudah dilakukan balik nama atau sudah terdaftar di kantor pertanahan. Penandatanganan AJB dihadapan PPAT ini diperlukan guna untuk memenuhi syarat terang dalam jual beli tanah menurut Hukum Adat.

Berdasarkan penelitian Penulis penggunaan kuasa mutlak dalam PJB tanah selain harus merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya dan juga harus dibayar secara lunas oleh pihak pembeli. Pemberian kuasa pada akta Kuasa Menjual yang mengiringi akta PJB hanya boleh diberikan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli, tidak boleh diberikan atau disubstitusikan kepada pihak yang tidak memiliki kepentingan. Hal ini bertujuan untuk menghindari adanya niat dari pihak penjual untuk mengalihkan tanah yang sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada orang lain pada saat menunggu dilaksanakannya proses jual beli dihadapan PPAT.

Pembuatan AJB nantinya bagi penerima kuasa akan bertindak dalam dua kapasitas sekaligus, yaitu sebagai pihak penjual berdasarkan kuasa dan sebagai pihak pembeli. Komparasi AJB nya sebagai berikut :

“ Tuan A, umur ….., pekerjaan ….., alamat ….., dalam hal ini bertindak selaku kuasa dari Tuan B, berdasarkan Akta Kuasa nomor ….., tanggal ….., dibuat di hadapan ….., S.H., Notaris di……,

selanjutnya disebut Pihak Penjual.”

“ Tuan A, umur ….., pekerjaan ….., alamat ….., dalam hal ini bertindak selaku diri sendiri, selanjutnya disebut Pihak Pembeli.”

Penggunaan kuasa mutlak dalam PJB tanah hanya akan memberikan kewenangan pada pihak pembeli selaku penerima kuasa untuk menyelesaikan proses jual beli dalam hal untuk menandatangani AJB dihadapan PPAT bukan untuk keperluan lainnya. Apabila diketahui bahwa pihak pembeli selaku penerima kuasa menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain sebelum kepemilikan tanah beralih atas namanya, hal ini termasuk ke dalam kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya. Hal ini dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh pihak pembeli selaku penerima kuasa tersebut sudah melampaui kewenangan yang telah diberikan kepadanya dari pihak penjual selaku pemberi kuasa.

Hasil penelitian Penulis dapat disimpulkan bahwa dalam membuat akta PJB berikut Kuasa Menjual harus diperhatikan konstruksi hukumnya dimana akta PJB dan Kuasa menjual itu harus mengandung unsur-unsur dari suatu perjanjian, yaitu :

(a) Ada 2 (dua) orang pihak atau lebih yang disebut subjek dari perjanjian;
(b) Ada Persetujuan antara pihak-pihak;
(c) Ada tujuan yang hendak dicapai;
(d) Ada prestasi yang akan dilaksanakan;
(e) Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian;
(f) Ada bentuk tertentu, baik secara lisan maupun tertulis.

Selain unsur perjanjian, dalam Pasal 1320 KUHPerdata harus memenuhi syarat-syarat perjanjian ada 4 (empat) hal, yaitu :

1. Sepakat untuk mengikatkan diri;

Pada syarat yang pertama, diberlakukannya kata sepakat untuk mengadakan perjanjian berarti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak, tidak boleh ada paksaan dan tekanan yang dapat mengakibatkan cacatnya perwujudan dari kehendak tersebut. Pernyataan sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara para pihak, dimana pihak yang menawarkan disebut tawaran (*offerte)* dan pernyataan pihak yang menerima tawaran disebut akseptasi (*acceptie).*

2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Pasal 1329 KUHPerdata dikatakan "Setiap orang adalah cakap membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh Undang-Undang tidak dinyatakan cakap ". Menurut Pasal 1330 KUHPerdata yang dinyatakan tidak cakap membuat perjanjian adalah :

1. Orang yang belum dewasa;
2. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. Orang-orang perempuan, dalam hal-hal tertentu yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Menurut KUHPerdata ada beberapa faktor yang dapat menimbulkan cacat pada kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian, yaitu :

(a). Kekhilafan (*dwaling*)

Pasal 1321 KUHPerdata menyatakan bahwa tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan dan penipuan. Kekhilafan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*)

merujuk pada situasi kehendak dan pernyataan satu sama lain berkesesuaian, tetapi jika kehendak salah satu pihak atau dari keduanya terbentuk secara cacat.

3. Suatu hal tertentu

   Syarat kedua adalah suatu hal tertentu, maksudnya adalah prestasi yang menjadi dasar dari perjanjian tersebut guna memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Syarat-syarat dari obyek perjanjian itu harus dapat ditentukan, dapat diperdagangkan, mungkin dilakukan dan dapat dinilai dengan uang.[139]

4. Suatu sebab yang halal

   Menurut H.F.A. Vollmar dan Wirjono Prodjodikoro sebab (*kausa*) sebagai maksud dan tujuan daripada perjanjian. Subekti menyatakan bahwa sebab yang halal adalah isi perjanjian itu sendiri, Kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak.[140]

Pada bab terdahulu telah disebutkan bahwa dalam Pasal 1335 KUHPerdata menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum. Kausa palsu dapat terjadi jika kausa yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. PJB murni mempunyai kausa utang, maksudnya adalah utang terhadap tanah yang dibelipihak pembeli yang belum dibayar oleh pihak penjual. Sedangkan PJB tidak murni kausanya juga utang tetapi

---

[139] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 191.
[140] Agus Yudha Hernoko, *op.cit*, hlm. 194.

bukan utang untuk melunasi pembayaran tanah yang dibeli melainkan utang terhadap keperluan lainnya dari pihak debitur yang seolah bertindak sebagai penjual dalam akta PJB dan Kuasa menjual tidak murni.

Suatu kausa atau sebab yang halal dikaitkan dengan isi kontrak akan dibatasi apabila pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam situasi konkrit ternyata bertentangan dengan kepentingan yang lebih tinggi. Undang-Undang menghargai kebebasan berkontrak, namun kebebasan itu juga harus dibatasi karena perjanjian harus memiliki kausa yang halal. Pasal 1337 KUHPerdata menyatakan suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.[141]

Berdasarkan uraian di atas, Penulis menyimpulkan bahwa suatu perjanjian tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat atau batal demi hukum jika, perjanjian itu tidak mempunyai kausa, kausanya palsu, dan kausanya bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Penulis kaitkan dengan rumusan masalah pertama maka perjanjian utang piutang yang ditindaklanjuti dengan PJB sebagai pelunasan utang tidak bisa dilakukan karena seperti yang diuraikan di atas perjanjian jual beli nya melanggar syarat sahnya perjanjian yaitu mengandung kausa yang tidak halal sehingga dilarang oleh Undang-Undang. Debitur tentunya berharap bisa melunasi utangnya kepada kreditur sesuai kesepakatan bersama mereka yang tertuang dalam perjanjian. Debitur dengan niat itikad baik juga memberikan barang jaminan baik berupa tanah maupun barang

[141] Herlien Budiono I, *op.cit.*, hlm. 114.

bergerak seperti kendaraan lainnya.

Konstruksi pembuatan perjanjian utang piutang sesuai aturan yang berlaku biasanya diikuti dengan SKMHT dan ditindaklanjuti dengan APHT oleh Notaris/PPAT. Apabila debitur tidak bisa membayar utangnya maka ada mekanisme yang harus dilalui untuk menjual barang jaminan debitur oleh kreditur guna pelunasan utangnya debitur sesuai UUHT.

Penulis tidak setuju jika dasar perjanjian awalnya adalah perjanjian utang piutang tetapi dibuatkan PJB berikut Kuasa Menjual dengan obyek jaminan utang sebidang tanah dan begitu debitur tidak bisa melunasi utangnya kepada kreditur, maka obyek jaminan utang langsung beralih haknya ke kreditur atau pembeli. Hal ini tentu saja menyalahi ketentuan dan peraturan dalam Undang-Undang Hak Tanggungan yang berlaku. Konstruksi hukum PJB dan Kuasa Menjual berbeda dengan konstruksi perjanjian utang piutang. Keadaan di atas juga telah membentur syarat pertama sahnya sebuah perjanjian tentang faktor-faktor dimana menimbulkan cacatnya suatu kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan dan penipuan.

Berdasarkan uraian di atas, Penulis berpendapat bahwa perjanjian utang piutang adalah berdiri sendiri dimana unsur-unsurnya adalah :

1. Subyeknya ada 2 (dua) pihak, yaitu pihak yang berhutang yang meminjamkan uang (kreditur) dan pihak yang meminjamkan uang (debitur);
2. Obyeknya, berupa barang atau uang;
3. Jaminannya berupa tanah atau barang bergerak lainnya seperti mobil.

Kepastian hukum adalah keadaan dimana suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti, mengatur secara jelas, artinya tidak terdapat kekaburan

norma atau kekaburan (mutitafsir) dan mengatur secara logis, artinya menjadi suatu sistem norma dengan norma lainnya sehingga tidak menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum harus menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten, dan konsekuen, yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subyektif.

Berkaitan dengan penelitian ini, fungsi dibuatnya perjanjian utang piutang dan PJB dengan kuasa menjual adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, salah satu tujuannya apabila terjadi sengketa diantara para pihak, maka pasal-pasal yang terdapat dalam perjanjian tersebut dapat memberikan solusi bagaimana yang seharusnya, dan jangan sampai dapat menimbulkan permasalahan baru akibat tidak adanya pasal yang mengatur.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, PJB adalah perjanjian antara penjual dan pembeli dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatau barang kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu. Perjanjian utang piutang sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 UUHT menunjukkan adanya suatu kepastian hukum yang berpijak kepada keberlakuan yuridis dimana pasal tersebut tidak dapat berdiri sendiri dan saling berkaitan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang berlaku umum sesuai Pasal 1320 KUHPerdata.

Perjanjian utang piutang diawali dengan surat perjanjian utang piutang yang dibuat di bawah tangan ataupun dibuat dihadapan Notaris untuk kemudian dibuatkan SKMHT dan APHT oleh PPAT. PJB dengan Kuasa Menjual yang dibuat harus memperhatikan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut. Perjanjian tidak

dapat dilakukan berdasarkan kehendak salah satu pihak saja melainkan harus dengan kesepakatan para pihak yang membuatnya agar sah.

Menurut Subekti, ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata ayat (1) " Merupakan suatu syarat atau tuntutan kepastian hukum (janji itu mengikat), sedangkan ayat (2) Harus dipandang sebagai tuntutan keadilan yang menentukan bahwa perjanjian-perjanjian itu harus dilaksanakan dengan itikad baik."[142] Adanya itikad baik yang diatur berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dalam melaksanakan perjanjian bertujuan agar tidak merugikan salah satu pihak maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Artinya bahwa kebebasan yang dimiliki para pihak dalam membuat perjanjian tidak boleh dilakukan semuanya tanpa adanya tanggung jawab yang dapat merugikan pihak lain.

Penulis dalam mengolah hasil penelitian memerlukan *interpretasi* atau penafsiran terhadap ketentuan suatu pasal dengan pasal lainnya dalam satu peraturan hukum ataupun dengan peraturan hukum yang lainnya, sehingga pembuatan PJB dan Kuasa Menjual serta perjanjian utang piutang dapat berlaku secara sah bagi pembuatnya. Penafsiran terhadap peraturan yang ada tetapi tidak jelas untuk dapat diterapkan pada peristiwanya (kekaburan norma) pada makna kalimat " Pengikatan jual beli dengan kuasa menjual yang dibayar dengan cara bertahap atau berhutang kepada penjual dengan makna kata-kata perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa menjual dari perjanjian utang piutang dengan jaminan obyeknya tanah yang kalau tidak bisa membayar maka jaminan tersebut

[142] Subekti dalam Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia,* Institut Banker Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 120.

akan dipakai untuk membayar pelunasan utang yang berhutang tersebut."

Berdasarkan maksud dan tujuan kedua perjanjian tersebut di atas, terdapat perbedaan yang besar dari isinya dan bentuknya meskipun sama-sama didasarkan Pasal 1338 KUHPerdata. Penulis setuju bahwa PJB adalah perjanjian pokok yang dibuat para pihak karena ada syarat-syarat untuk terjadinya jual beli belum terpenuhi, diantaranya harga belum dilunasi pembeli dan syarat kelengkapan serta ijin pemindahan hak belum ada atau masih sedang dalam proses.

PJB jika telah lunas dan syarat terpenuhi harus langsung diikuti oleh akta kuasa menjual yang isinya bahwa tanah yang dibeli tersebut bisa beralih kepada diri sendiri atau dijual kembali kepada pihak lain tanpa bantuan hukum lagi dari pihak penjual. Perjanjian utang piutang dengan obyek jaminan tanah akan didahului oleh pembuatan SKMHT apabila syarat-syarat untuk pemasangan APHT belum terpenuhi. Dimaknai PJB dengan kuasa menjual dari perjanjian utang piutang yang mana obyeknya untuk pelunasan utang pembeli meskipun ada kata sepakat diantara para pihak Seorang Notaris juga dapat dimintai pertanggungjawaban terhadap akta PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapannya dengan dasar perjanjian utang piutang.

Perjanjian utang piutang adalah suatu keadaan dimana salah satu pihak membutuhkan sejumlah uang dan pihak yang lain bersedia meminjamkan uangnya. Oleh sebab itu Notaris dilarang membuatkan akta PJB dan Kuasa Menjual yang didasarkan atas perjanjian utang piutang. Guna tercapainya maksud dan tujuan daripada jual beli yang sebenarnya, di dalam PJB memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi diantaranya berisi pernyataan terhadap harga tanah dan

bangunannya telah dibayar lunas atau bertahap oleh pembeli kepada penjual atau pemilik tanah. Secara yuridis formal, hal itu berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar untuk peralihan hak atas tanahnya.

Pembuatan PJB yang berisi tahapan pembayaran, dimana pembeli seolah masih berhutang kepada penjual harus benar-benar mencantumkan secara tegas mengatur cara-cara pembayaran harga jual beli tersebut, diantaranya tahapan pembayarannya, tanggal pembayarannya, besar pembayarannya, tempat pembayarannya dan bagaimana jika pembayaran tidak dilakukan tepat waktu yang diperjanjikan. Apakah jika debitur lalai memenuhi kewajibannya untuk membayar utangnya kepada kreditur akan dikenakan denda? Jika dikenakan denda, berapa besarnya dendanya? Bagaimana pembayaran denda tersebut? Apakah ada batasan waktu pembayarannya, kalau ada sampai berapa lama pembeli dapat menunda pembayarannya, jika batas waktu telah lewat dan pihak pembeli tidak bisa membayar lagi kepada penjual, bagaimana dengan uang yang sudah terbayarkan, apakah hangus atau dipotong berapa persen, dan bagaimana juga dengan akta PJB yang telah dibuat tersebut, apakah dicabut para pihak ataukah batal demi hukum?.

PJB dan Kuasa Menjual yang dilakukan dan dibuat sesuai konstruksi hukum yang berlaku didasarkan atas asas kesepakatan jual beli bersama antara pihak penjual dan pihak pembeli atas tanah dan bangunan menurut harga dan barang serta syarat-syarat yang harus dipenuhi kedua belah pihak.[143] Apabila PJB dan Kuasa Menjual dilakukan dari awalnya utang piutang dengan jaminan tanah, tentu sudah

[143] Aep Sulaeman, *loc.cit.*

menyalahi konstruksi hukum dari PJB dan perjanjian utang piutang itu sendiri. Hal ini jelas melanggar syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata dan asas kepatutan.

Akibat melanggar asas kepatutan ini, berakibat bagi debitur (pihak penjual) yang tidak membayar utangnya maka benda jaminan (tanah) dalam PJB tersebut. Berdasarkan salah satu klausul yang terdapat dalam PJB bahwa pembeli dalam hal ini si berpiutang, atas kuasa menjual dari pihak penjual (berutang) dalam melakukan penjualan tanpa minta persetujuan lagi dari pihak penjual (berhutang), termasuk menjual pada dirinya sendiri/pihak pembeli (berpiutang).

PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat tidak murni dengan cara menyimpangi causanya seperti yang disebutkan di atas, jelas sangat merugikan pihak debitur yang dalam hal ini seolah pihak penjual karena sejak dari awal perjanjian, niatnya hanya meminjam uang atau berutang kepada kreditur seolah pihak pembeli/ berpiutang. Notaris/PPAT perlu sangat berhati-hati dalam bekerja membuatkan maupun menerima pekerjaan atas Akta PJB dan Kuasa Menjual.

3.2. Tanggung Jawab Notaris yang Membuat Akta PJB dan Kuasa Menjual dalam Konstruksi Utang Piutang

Notaris dalam pekerjaan sehari-harinya, oleh hukum pada dasarnya diberikan beban tanggung jawab atas perbuatan yang dilakukannya. Tetapi tidak setiap kerugian terhadap salah satu pihak maupun pihak ketiga seluruhnya menjadi tanggung jawabnya. Hal inilah yang dalam ilmu hukum dikenal dengan bentuk perlindungan hukum terhadap Notaris sebagai pejabat umum yang bertugas memberikan pelayanan masyarakat.

Pasal 65 UUJN mengatur mengenai tanggung jawab Notaris yang menyiratkan bahwa Notaris masih harus bertanggung jawab sampai meninggal dunia atau dengan kata lain mereka yang diangkat sebagai Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus, dan Pejabat Sementara Notaris dianggap sebagai menjalankan tugas pribadi dan seumur hidup sehingga tanpa batas waktu pertanggungjawaban atau dapat juga dikatakan bahwa tanggung gugat Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris dianggap melekat kemanapun dan dimanapun.

Menurut M.A. Moegni Djojodirdjo, istilah tanggung gugat mempunyai arti yang sama dengan pertanggungan jawab atau pertanggungan gugat.[144] Sedangkan L.E.H Rutten di dalam bukunya Moegni Djojodirjo, membedakan pengertian pertanggungan jawab dan tanggung gugat. Tanggung gugat merupakan kewajiban hukum untuk memberi ganti kerugian, akan tetapi pertanggungan jawab adalah merupakan syarat untuk tanggung gugat yang harus sudah ada sebelumnya.[145] Orang harus bertanggung jawab menurut Undang-Undang, bilamana dan segera ia menurut hukum harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya.

Menurut Kamus Departemen Pendidikan Nasional kata tanggung jawab diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, kalau ada sesuatu hal boleh dituntut, dipermasalahkan, diperkarakan dan sebagainya.[146] O.P.

---

[144] M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982, hlm. 113.
[145] L.E.H. Rutten, dalam M.A. Moegni Djojodirjo, *Ibid*, hlm. 56.
[146] Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008, hlm. 1398.

Simorangkir menyatakan tanggung jawab adalah kewajiban menanggung atau memikul segala-galanya yang menjadi tugas, dengan sengaja dilihat dari pada tindakan yang baik maupun yang buruk. Dalam hal tindakan atau perbuatan yang baik, maka tanggung jawab berarti menjalankan kewajiban atau perbuatan-perbuatan itu dengan baik, dalam hal tindakan atau perbuatan yang buruk, maka tanggung jawab berarti wajib memikul akibat tindakan atau perbuatan yang buruk.[147]

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa tanggung jawab Notaris di dalam UUJN dimaksudkan sebagai keterikatan Notaris terhadap ketentuan-ketentuan hukum dalam menjalankan tugas dan kewajibannya. Artinya segala perbuatan Notaris dalam menjalankan tugas kewajibannya secara hukum harus dapat dipertanggungjawabkan berikut konsekuensinya untuk dikenakan sanksi hukum terhadap pelanggaran norma yang mendasarinya.

Tanggung jawab terhadap Notaris timbul karena adanya kesalahan yang dilakukannya dalam menjalankan tugas jabatan dan kesalahan itu menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan (klien) Notaris. Notaris diberi kewenangan membuat akta autentik, maka Notaris berkewajiban memenuhi segala persyaratan yang telah ditentukan. Khususnya dalam pembuatannya agar akta yang dibuat itu memenuhi syarat sebagai akta autentik yang sah. Apabila terjadi penyimpangan dan/atau pelanggaran persyaratan pembuatan akta yang dilakukannya, yang akan membawa akibat terhadap tidak sahnya akta yang dibuat

[147] O.P. Simorangkir, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998, hlm. 102.

Notaris tersebut.

Akta autentik dalam pembuatannya terindikasi cacat hukum yang disebabkan oleh kesalahan Notaris dan akta itu oleh pengadilan dinyatakan tidak autentik, atau tidak sah, atau menjadi batal demi hukum atau terdegredasi menjadi akta di bawah tangan, maka Notaris yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas kesalahan yang ditimbulkan karena kecerobohannya.[148] Bentuk tanggung jawab terhadap klien bisa berupa pemberian ganti kerugian sepanjang klien yang bersangkutan terbukti menderita kerugian yang disebabkan adanya kesalahan yang telah dibuat oleh Notaris itu.[149]

Tanggung jawab Notaris terjadi dalam hubungannya dengan pelaksanaan tugas dan kewajiban yang dibebankan kepada Notaris berdasarkan UUJN. Realisasi dari bentuk tanggung jawab ini adalah upaya-upaya maksimal dari seorang Notaris untuk menghasilkan suatu akta autentik yang diakui keabsahannya secara hukum. Tanggung jawab ini tidak hanya pada proses pembuatan akta autentik sampai dengan terwujudnya akta autentik tersebut, namun juga timbul pada saat setelah akta autentik terbentuk yang menimbulkan permasalahan hukum yang disebabkan ketidakabsahan akta tersebut.

Pertanggungjawaban Notaris juga terjadi apabila Notaris melakukan penyimpangan atau pelanggaran terhadap persyaratan pembuatan akta yang konsekuensi finalnya akta tersebut dinyatakan tidak sah. Dalam hal akta yang dibuat

---

[148] Wawan Setiawan, "Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta", Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional *Sehari Ikatan Notaris Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro*, Semarang, 1991, tanpa halaman.
[149] *Ibid.*

oleh Notaris tersebut kemudian terdegredasi menjadi akta di bawah tangan, yang disebabkan oleh kesalahan Notaris akibat pelanggaran persyaratan dalam pembuatannya, maka tetap menjadi tanggung jawab Notaris.[150]

Lain hal apabila akta yang dibuatnya ternyata dikemudian hari mengandung sengketa maka hal ini perlu dipertanyakan, apakah akta ini merupakan kesalahan Notaris atau kesalahan para pihak yang tidak memberikan keterangan-keterangan atau fakta dengan sebenar-benarnya dan para pihak memberikan keterangan yang tidak benar di luar sepengetahuan Notaris ataukah adanya kesepakatan yang dibuat antara Notaris dengan salah satu pihak yang menghadap. Apabila akta yang dibuat Notaris mengandung cacat hukum karena kesalahan Notaris baik karena kelalaian maupun karena kesengajaan Notaris itu sendiri, maka Notaris itu harus memberikan pertanggungjawaban baik secara moral maupun secara hukum.

Notaris dapat dikenakan sanksi pidana jika dapat dibuktikan di Pengadilan bahwa secara sengaja atau tidak sengaja bersama-sama dengan para pihak/penghadap membuat akta dengan maksud dan tujuan untuk menguntungkan pihak atau penghadap tertentu saja atau merugikan penghadap yang lain. Sering terjadi Notaris ikut dilibatkan jika terjadi perkara antara para pihak, padahal sengketa yang terjadi bukanlah antara para pihak dengan Notaris. Notaris bukan pihak dalam akta yang dibuatnya, namun Notaris sering harus berurusan dengan proses hukum baik di tahap penyelidikan, penyidikan maupun persidangan untuk mempertanggungjawabkan akta yang dibuatnya. Tidak dapat dipungkiri, bahwa

[150] *Ibid.*

adakalanya Notaris di dalam melakukan pembuatan akta juga dapat melakukan kesalahan atau kelalaian.

Pemberian sanksi terhadap Notaris juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan Notaris yang dapat merugikan, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta Notaris. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat lembaga Notaris sebagai lembaga kepercayaan karena apabila Notaris melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap Notaris. Sanksi yang diberikan kepada Notaris ada meliputi beberapa aspek untuk mempertanggungjawabkan perbuatan Notaris antara lain :

1. Aspek Pertanggungjawaban Keperdataan.

   Aspek ini berupa sanksi keperdataan yang dijatuhkan terhadap perbuatan melanggar hukum. Bentuknya seperti penggantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima Notaris dari gugatan para penghadap apabila akta bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta batal demi hukum. Pengganti biaya, ganti rugi atau bunga dapat digugat terhadap Notaris harus dengan mendasarkan pada suatu hubungan hukum antara Notaris dengan para pihak yang menghadap Notaris. Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Tuntutan pengganti biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berupa karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 UUJN tetapi

hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para penghadap.

2. Aspek Tanggung Jawab Administratif.

Aspek ini berupa sanksi yang dijatuhkan terhadap Notaris yang telah menyalahgunakan hukum meskipun dengan persetujuan yang sopan, dapat juga dipaksakan dengan persetujuan peraturan terhadap Notaris.

Konflik akan terjadi dan berujung ke pengadilan apabila pihak debitur seolah penjual tidak menerima tanahnya diambil kreditur seolah pembeli itu. Notaris dalam hal ini dimintai pertanggungjawaban oleh pengadilan terhadap akta PJB berikut Kuasa Menjual yang dibuat dihadapannya. Apabila terbukti Notaris mengetahui kejadian awal pihak-pihak yang membuat akta PJB dan Kuasa Menjual dihadapannya ternyata bukan membuat akta PJB berikut Kuasa Menjual murni dengan alasan ada beberapa persyaratan untuk terjadinya AJB belum terpenuhi maka akta PJB berikut Kuasa Menjual yang telah dibuat tersebut batal demi hukum dan dianggap seolah tidak pernah ada.

Akta PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris dengan dasar utang piutang itu berakibat batal demi hukum karena kausa yang tidak halal dan Notaris bisa dimintakan pertanggungjawaban secara perdata mengganti kerugian materil dari pihak yang dirugikan sesuai bunyi Pasal 1365 KUHPerdata yaitu: “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian, mewajibkan orang yang karena salahnya untuk mengganti kerugian tersebut. Dengan demikian, perbuatan melawan hukum itu adalah setiap perbuatan atau Tindakan subyek hukum yang mempunyai akibat hukum, dan akibat hukum itu memang dikehendaki oleh subyek

hukum. Misalnya jual beli, utang piutang, sewa menyewa dan lain-lain.

Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan Notaris wajib mengganti kerugian yang timbul sebagai akibat telah membuat akta PJB dan Kuasa menjual yang didasarkan atas perjanjian utang piutang sehingga pengadilan memutuskan aktanya menjadi batal demi hukum atau dianggap tidak pernah dibuat oleh para pihak. Akta PJB dan Kuasa menjual yang terbukti dibuat oleh Notaris dan tidak memenuhi syarat subyektif maka menjadikan akta-akta tersebut dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dan aktanya terdegradasi menjadi akta di bawah tangan.

Pasal 84 dan 85 UUJN mengatur 2 (dua) macam sanksi apabila Notaris terbukti aktanya menjadi dapat dibatalkan dan mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau aktanya menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak pernah dibuat oleh para pihak. Sanksi pertama, sanksi perdata yang berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Kedua, sanksi adminstratif yang berupa sanksi yang dijatuhkan terhadap Notaris yang telah menyalahgunakan hukum meskipun dengan persetujuan yang sopan, dapat juga dipaksakan dengan persetujuan peraturan terhadap Notaris. Sanksi administratif ada 2 yaitu :

- Langkah preventif meliputi pemeriksaan protocol notaris secara berkala yang kemungkinan adanya pelanggaran kode etik dalam pelaksanaan jabatan Notaris;
- Langkah Represif dilakukan melalui penjatuhan sanksi oleh :
    a) Majelis Pengawas Wilayah, berupa teguran lisan dan tertulis serta berhak mengusulkan pemberhentian 3 (tiga) bulan atau 6 (enam) bulan dan pemberhentian tidak hormat.

b) Majelis Pengawas Pusat, berupa pemberhentian sementara serta berhak mengusulkan kepada Menteri berupa pemberhentian tidak hormat.

c) Menteri berupa pemberhentian tidak hormat.

d) Sanksi Pidana

PJB dan Kuasa menjual murni yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta para pihak (*Party Acten*). Dewasa ini para pihak yang akan membuat PJB dan Kuasa menjual memiliki peluang besar dalam memberikan keterangan/pernyataan yang tidak benar atau palsu. Notaris yang tidak mengetahui sama sekali keterangan/pernyataan palsu tersebut lalu menuangkan keterangan/pernyataan ke dalam akta PJB dan Kuasa menjual. Permasalahan akan muncul saat pihak yang dirugikan mempermasalahkan akta-akta itu dan melaporkan Notaris ke kantor polisi dengan dasar adanya tindak pidana. Hal ini harus dibuktikan dipersidangan dan jika terbukti, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana sesuai KUHPidana.

Hal ini sesuai dengan pandangan Hans Kelses bahwa konsep tanggung jawab hukum adalah kewajiban hukum, yaitu bilamana sesorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuataan tertentu atau orang tersebut memikul tanggung jawab secara hukum. UUJN tidak menyebutkan adanya penerapan sanski pidana terhadap Notaris, tetapi apabila pelanggaran yang dilakukan Notaris dalam membuatkan akta PJB dan Kuasa menjual yang tidak murni mengandung unsur-unsur pemalsuan atau kesengajaan atau kelalaian dalam pembuatan akta otentik yang keterangan dan isinya palsu maka Notaris dapat dikenakan sanksi pidana, seperti Pasal 264 KUHPidana mengenai pemalsuan surat yang menimbulkan

kerugian. Notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara pidana terhadap unsur-unsur, yaitu :

(1). Unsur melakukan tindak pidana.

Notaris diduga melakukan tindak pidana yang menyebabkan terbitnya akta Notaris yang didasarkan pada keterangan palsu.

(2). Memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab.

Notaris mempunyai kemampuan bertanggung jawab dan apabila Notaris berkehendak, mempunyai tujuan dan kepentingan untuk terwujudnya tindak pidana tersebut.

(3). Dengan Kesengajaan.

Notaris membuatkan akta PJB dan Kuasa menjual secara sengaja atau turut serta atau lalai dan kurang hati-hati sehingga menimbulkan kesalahan yang mengakibatkan adanya tindak pidana.

(4). Tidak ada alasan pemaaf.

Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana jika dalam pembuatan akta PJB dan Kuasa yang didasarkan atas keterangan palsu melibatkan Notaris secara ikut serta dalam perbuatan pidana diancam melanggar Pasal 266 KUHPidana junto Pasal 55 KUHPidana yang berbunyi, “Barangsiapa dengan sengaja memakai akta tersebut seolah isinya sesuai dengan kebenaran, jika karena pemakaian tersebut dapat menimbulkan kerugian akibat keterangan palsu tersebut.” Pasal 55 KUHPidana berbunyi, “Mereka yang dengan memberi atau menjanjikan sesuatu, dengan menyalahgunakan kekuasaan atau martabat, dengan kekerasan, ancaman atau

penyesatan, atau dengan memberi kesempatan, sarana atau keterangan, sengaja menganjurkan orang lain supaya melakukan perbuatan."

PJB dan Kuasa menjual yang dibuat juga tidak melanggar syarat obyektif, yaitu suatu kausa/sebab yang halal dari sahnya suatu perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini sesuai Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak berkekuatan hukum atau batal demi hukum.

Kausa palsu dapat terjadi jika kausa yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya atau kausa yang disimulasikan. Suatu kausa atau sebab yang halal jika dikaitkan dengan isi kontrak dalam PJB dan Kuasa menjual akan dibatasi apabila pelaksanaan kebebasan berkontrak dalam situasi konkrit ternyata bertentangan dengan kepentingan yang lebih tinggi. Undang-Undang menghargai kebebasan berkontrak, namun kebebasan itu juga harus dibatasi karena perjanjian harus memiliki kausa yang halal. Hal ini sesuai dengan Pasal 1337 KUHPerdata yang menyatakan suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh Undang-Undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 396/Pdt.G/2016/PN.SMG., yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian yaitu sebab halal. Perjanjian yang telah dibuat oleh Notaris sebagai Tergugat II tersebut dinyatakan batal demi hukum dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Bab terdahulu telah menjelaskan PJB dan Kuasa Menjual sah apabila dibuat

sesuai konstruksi utang piutang dari pembayaran harga tanah yang dibeli yang belum dilunasi oleh pihak pembeli sesuai peraturan yang berlaku. Penafsiran berbeda dari makna kalimat utang piutang yang terkandung dalam PJB disebabkan oleh para pihak itu sendiri yang secara sadar minta dibuatkan menyimpang dari PJB yang sesungguhnya.

PJB dan Kuasa Menjual mengandung makna pertama dibuat karena beberapa alasan, diantaranya pembelian membeli tanah secara bertahap membayar atau berhutang kepada penjual dan adanya syarat-syarat yang belum terpenuhi untuk diadakan penandatanganan AJB dihadapan PPAT. Makna kedua, PJB dari perjanjian utang piutang adalah perjanjian utang piutang itu berdiri sendiri tanpa didahului oleh PJB dan setelah perjanjian utang piutang itu dibuat baru selanjutnya juga dibuatkan PJB tersendiri dengan kuasa menjualnya. Makna kedua ini biasanya dibuat karena dianggap sebagian orang lebih efektif dan lebih mudah dalam proses peralihan haknya sebab jika tidak bisa membayar utangnya maka langsung haknya beralih kepada yang memberi pinjaman tanpa melalui proses pelelangan sesuai UUHT.

Berdasarkan hukum adat PJB adalah perjanjian yang bersifat riil, dimana penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian atau apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian itu maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.[151] Hal yang

[151] Subekti IV, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29.

berbeda disebutkan dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang pada intinya terjadinya jual beli dianggap pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah itu harus didaftarkan balik namanya dan perbuatan hukumnya dibuat dalam AJB, akta tukar menukar, akta hibah dihadapan PPAT yang menjadi dasar untuk terjadinya peralihan hak itu. Selain yang disebutkan di atas, proses peralihan hak juga dapat berdasarkan akta PJB dan Kuasa Menjual apabila syarat-syarat untuk terjadinya jual beli seperti yang diuraikan di atas belum bisa dilaksanakan. Berdasarkan uraian di atas, Penulis berpendapat bahwa PJB dan Kuasa Menjual yang obyeknya tanah yang dibuat akta perjanjiannya dihadapan Notaris adalah sah dan mengikat pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian tersebut karena perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan para pihak dan telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Begitu pula dengan akta perjanjian utang piutang yang dibuat dihadapan Notaris adalah sah jika telah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kedua akta tersebut akan menjadi tidak sah apabila PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat

dengan tujuan obyeknya untuk pelunasan utang bukan untuk membeli tanah dengan cara berhutang. Hal ini merupakan 2 (dua) pekerjaan yang tidak sama konstruksi hukumnya.

Sebagaimana diketahui PJB dibuat jika harga tanah belum dilunasi atau ada syarat-syarat yang belum dipenuhi untuk dilaksanakannya penandatanganan AJB sedangkan perjanjian utang piutang adalah dibuat karena pihak debitur atau peminjam uang memang tujuannya meminjam uang dengan memberikan jaminan dan sesuai jangka waktu yang disepakati mereka bersama. Apabila debitur tidak bisa membayar utang dan wanprestasi maka obyek jaminannya dijual dan hasilnya dipakai untuk pelunasan utangnya kepada debitur.

Pengaturan mengenai PJB berikut kuasa menjualnya dan perjanjian utang piutang dan kuasa menjual yang berdiri sendiri tidak terkait dengan utang piutang tersebut. Kedua perjanjian tersebut memiliki konstruksi hukum yang berbeda sehingga tidak bisa dikaitkan antara satu dengan lainnya. Istilah jual beli hak milik atas tanah terdapat dalam Pasal 26 UUPA, sedangkan dalam pasal lainnya hanya menyebutkan mengenai kata dialihkan, dimana kata-kata tersebut menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja dilakukan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain karena jual beli.[152]

UUPA menyebutkan di dalam Pasal 5 menyatakan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas Bumi, dan Ruang Angkasa ialah Hukum Adat. Berdasarkan hukum adat, PJB merupakan perjanjian yang bersifat riil yang berarti penyerahan

[152] Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 76.

barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya suatu perjanjian. Apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan suatu obyek perjanjian tersebut, maka dalam sifat riil perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada atau perjanjian tersebut belum terjadi.[153]

PJB tanah selain bersifat riil, juga menganut asas terang dan tunai, terang yaitu perjanjian tersebut dilakukan dihadapan PPAT, sedangkan tunai yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual. Sebagaimana yang diuraikan di atas, PJB yang diatur dalam KUHPerdata adalah berbeda, dalam Pasal 1458 KUHPerdata yaitu jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Atas dasar pasal tersebut, terlihat perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat.

Perjanjian yang obyeknya tanah pada masyarakat dianggap lebih menjamin kepastian akan hukum sebab pengaturannya terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adapun seluruh perbuatan maupun tindakan hukum terkait tanah, harus taat terhadap ketentuan sebagaimana hukum positif. Dimaksudkan bahwa para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang menyangkut tentang hak atas tanah, harus tunduk terhadap aturan hukum yang

[153] Subekti IV, *loc.cit.*

mengatur atau berkaitan dengan pengaturan tentang hak atas tanah.

Ketentuan tentang jual beli telah diatur dalam Pasal 1457 sampai Pasal 1540 KUHPerdata, dan ketentuan khusus tentang jual beli hak atas tanah diatur dalam UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP Pendaftaran Tanah berikut peraturan pelaksanaannya, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Hukum agraria nasional dijiwai oleh orde dan asas hukum adat yang tercermin dalam Pasal 5 UUPA.

Jual beli hak atas tanah atau lahan berdasar pada hukum adat ialah perbuatan hukum peralihan hak yang sifatnya pertama, kontan atau tunai yang artinya jual beli tanah sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik dari penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual baik sebagian maupun seluruhnya. Sisa pembayaran yang masih terhutang tetap ada, hubungan hukum jual beli berubah menjadi hubungan hukum utang piutang. Perihal jual beli tanah bersifat terang yang berarti perbuatan hukum jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Sifat yang ketiga dari PJB menurut hukum adat adalah riil, yaitu jual beli tanah dibuatkan suatu akta berupa pernyataan dari pihak penjual bahwa ia telah menjual tanahnya kepada pembeli.

Akta PPAT yang dibuat dihadapan PPAT menjadi salah satu dasar sebagai bukti jikalau memang nyata dilaksanakan perbuatan hukum berupa peralihan hak atas lahan yang bersangkutan. Sifat tunai sekaligus membuktikan telah beralihnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak. Sesuai dengan Pasal 40 PP Pendaftaran Tanah, dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak akta PPAT ditandatangani PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya.

Proses jual beli dan peralihan hak atas tanah telah memiliki prosedur yang umum dan standar. Prosedur ini dimaksudkan untuk jaminan kepastian hukum dan melindungi hak para pihak,baik penjual maupun pembeli. Praktek jual beli hak atas tanah kerap kali tidak dilakukan dengan prosedur yang sesuai dengan asas-asas hukum adat. Atas dasar kesepakatan diantara para pihak muncul suatu bentuk PJB yang juga dapat menjadi dasar untuk dibuatkannya AJB dihadapan PPAT.

Perikatan ini yang bersumber dari perjanjian dan dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur dan melindungi kepentingan para pihak. Melalui suatu perjanjian, para pihak bebas dalam membuat berbagai macamnya, yang berisi maksud yang diperbolehkan peraturan perundangan, tidak bertentangan terhadap kesusilaan maupun ketertiban umum. Meskipun isi PJB mengatur tentang jual beli tanah, namun formatnya hanya sebatas pengikatan awal dari jual beli.

Notaris dalam membuat akta PJB berdasar pada ketentuan Pasal 15 ayat (2)

huruf f UUJN yang memberikan kewenangan kepada Notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Prinsip yang terpenting dalam PJB tersebut adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.

Hal ini sejalan dengan pendapat Akta PJB yang pembuatannya dilatarbelakangi oleh perjanjian utang piutang atau dengan kata lain sebenarnya merupakan perjanjian utang piutang akan diikuti pembuatan akta kuasa menjual yang seolah-seolah telah terjadi kesepakatan jual beli hak atas tanah antara pihak penjual dan pembeli. Hal itu adalah kesepakatan antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman bahwa apabila nanti pada saat jatuh tempo dan penerima pinjaman melakukan wanprestasi maka Akta PJB dengan kuasa menjual tersebut akan menjadi dasar bahwa hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pemberi pinjaman dengan membuat akta PJB lunas.

Sesuai prosedur, transaksi jual beli hak atas tanah jika sudah dibayar lunas akan dibuatkan akta PJB berikut Kuasa Menjual dari penjual kepada pembeli. Kuasa menjual tersebut berguna untuk pembeli agar dapat langsung menjual tanpa perlu kehadiran penjual lagi apabila semua persyaratan sudah terpenuhi. Hal tersebut dikarenakan penjual sudah memberikan kuasa dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli. Notaris/PPAT kemudian dapat langsung membuatkan AJB untuk kemudian memproses balik nama sertipikatnya.

Secara formal, Notaris dalam hal ini sudah melaksanakan kewajibannya untuk membaca akta dan menyampaikan konsekuensi terhadap pembuatan akta

PJB dan Kuasa Menjual kepada para pihak. Para pihak saling setuju dan sepakat untuk membuatnya. Konstruksi akta PJB dan Kuasa Menjual adalah perjanjian utang piutang oleh para pihak yang terus dilaksanakan pada praktiknya mengakibatkan pihak penjual dalam akta tersebut selaku penerima pinjaman adalah pihak yang sering dirugikan ketika terjadi wanprestasi dalam perjanjian utang piutang.

Hal ini juga telah melanggar kausa yang halal sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Berdasarkan uraian di atas maka PJB yang dibuat berikut kuasa menjual atas dasar perjanjian utang piutang merupakan tidak sah sehingga batal demi hukum. PJB berikut Kuasa Menjual berbeda dengan perjanjian utang piutang yang diikuti dengan PJB dan Kuasa Menjual. Notaris/PPAT dilarang secara tegas melakukan pembuatan akta PJB berikut kuasa menjual yang dilatarbelakangi perjanjian utang piutang dan jika sampai tetap dibuatkan maka aktanya menjadi tidak sah dan batal demi hukum sehingga Notaris wajib mengganti kerugian yang timbul akibat akta yang dibatalkan tersebut.

Prakteknya PJB dan Kuasa Menjual dapat ditemukan pembuatan PJB dimana pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli, tetapi jual beli tersebut belum dapat dilaksanakan atau dengan alasan tanah/bangunan obyek jual beli nantinya dijual lagi ke pihak lain. Perihal tersebut umumnya diadakan oleh orang yang bekerja dibidang jual beli tanah atau makelar tanah guna mengingkari

pajak untuk dibayar.[154]

Penulis telah menjelaskan sebelumnya alasan dibuatnya PJB dan Kuasa Menjual antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakan AJB. Hal ini disebabkan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertipikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.[155] Akta PJB juga memuat pernyataan bahwa terhadap harga tanah dan/atau bangunan telah dibayarkan secara lunas oleh pembeli kepada penjual atau pemilik tanah. Sehingga secara yuridis hal tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanah.

Konsekuensinya, akta PJB tersebut akan diikuti dengan akta Kuasa Menjual. Adanya akta Kuasa Menjual maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa. [156] Oleh karena tindakan pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan siapa pemegang kuasa bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya.

Dunia praktek Notaris, pemberian kuasa dapat dicantumkan dalam pasal-pasal PJB atau dalam bentuk surat kuasa tambahan yang terpisah dengan PJB yang

---

[154] Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hlm. 118.

[155] Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Volume 4 No. 4, Universitas Islam Sultan Agung, 2017, hlm. 632.

[156] Sumardi, "Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama", *Acta Comitas*, Volume 1 No. 1, Universitas Udayana, DOI: https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p01, 2016, hlm. 11.

disebut Kuasa Menjual. Surat kuasa adalah surat pemberian kuasa atau wewenang terhadap seseorang yang dapat dipercaya agar yang bersangkutan dapat bertindak mewakili orang memberi kuasa karena orang yang memberi kuasa karena tidak dapat melaksanakan sendiri. Pemberian kuasa menjual dalam PJB harus memperhatikan Pasal 1796 KUHPerdata dimana harus diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas.

Jual beli tanah dianggap telah sah secara hukum apabila dilakukan pembuatan AJB yang dilakukan oleh PPAT. Akan tetapi ada kalanya belum dapat dibuatkan AJB disebabkan karena berbagai alasan. Oleh karena itu perlu dibuat terlebih dahulu PJB dan diikuti dengan pembuatan surat kuasa menjual. Penjual maupun pembeli harus mengetahui tentang larangan menggunakan Kuasa Mutlak dalam pembuatan AJB. Sebagaimana Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang menyebutkan bahwa :

(1) Melarang Camat dan Kepala Desa Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
(2) Kuasa yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
(3) Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atastanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang haknya.
(4) Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai pembuktian pemindahan hak atas tanah.
(5) Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.

Secara umum pemberian kuasa yang dilakukan pada PJB dengan

terdapatnya kata-kata pada pemberian kuasanya "Tidak dapat ditarik kembali" oleh banyak pihak di identikkan dengan pemberian "kuasa mutlak" sebagaimana yang dilarang oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982.[157] Sejak Instruksi tersebut berlaku, pembuatan kuasa mutlak yang berhubungan dengan tanah sudah tidak diperbolehkan lagi. Alasan larangan penggunaan kuasa mutlak ini adalah karena pembuatan kuasa mutlak sering disalahgunakan untuk melakukan jual beli tanah secara terselubung.

Tanggung jawab Notaris yang membuat PJB dan Kuasa Menjual dari perjanjian utang piutang adalah tidak sah apabila dilakukan tidak sesuai dengan Undang-Undang. Artinya PJB dan Kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris tersebut dapat dibatalkan apabila PJB itu tidak memenuhi syarat subyektif sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Sementara PJB dan Kuasa Menjual yang dibuat oleh Notaris dengan tidak memenuhi syarat obyektif yaitu kausa yang halal sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1335 KUHPerdata maka PJB berikut Kuasa menjual yang diberikan menjadi batal demi hukum dan Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata mengganti kerugian yang ditimbulkan atas akta yang dibuatnya.

[157] Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Volume 2, Fakultas Hukum Universitas Lamongan, hlm. 68.

BAB IV

PENUTUP

4.1. KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan dan pembahasan dan pada bab-bab sebelumnya, dapat dikemukakan kesimpulan sebagai berikut :

1. PJB murni adalah perjanjian pendahuluan yang dibuat dihadapan Notaris disebabkan karena adanya syarat untuk terjadinya akta jual beli belum terpenuhi, diantaranya pembayaran atas utang tanah yang dibeli belum dilunasi. Sedangkan Kuasa menjual yang mengikuti perjanjian pokoknya PJB merupakan satu kesatuan yang tidak dipisahkan dan dibuat berdasarkan syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Akibatnya PJB dan berikut Kuasa menjual menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat apabila sesuai dengan konstruksi hukum yang berlaku.
2. Notaris yang membuat akta PJB dan Kuasa Menjual tidak murni berdasarkan perjanjian utang piutang membawa akibat hukum terhadap akta itu, yaitu : (a). Akta PJB dan Kuasa Menjualnya dapat dibatalkan oleh salah satu pihak melalui Pengadilan dan aktanya menjadi akta di bawah tangan. Hal ini karena kesepakatan para pihak saat membuat akta adalah perjanjian utang piutang. Kenyataannya yang ditandatangani adalah PJB dan Kuasa menjual dimana kreditur seolah pembeli mengarahkan kepada debitur seolah penjual untuk menandatangani akta tersebut demi kelancaran proses pengeluaran uang

pinjaman tersebut. (b). Akta PJB dan Kuasa menjual menjadi batal demi hukum dan seolah tidak pernah dibuat oleh para pihak karena adanya kausa yang tidak halal dan cacat kehendak dalam isi perjanjiannya. Para pihak yang merasa dirugikan akibat aktanya batal demi hukum dapat meminta tanggung jawab kepada Notaris baik secara perdata maupun pidana.

4.2. SARAN

1. Kepada Notaris/PPAT disarankan untuk membuat akta PJB dan Kuasa menjual yang sesuai konstruksi hukum syarat obyektif sahnya perjanjian dimana isi perjanjiannya mengandung kausa yang halal atas utang pembelian tanah yang belum dilunasi pihak pembeli kepada pihak penjual serta berani menolak secara tegas jika ada para pihak yang meminta dibuatkan akta PJB dan Kuasa menjual yang tidak murni dengan dasar perjanjian utang piutang dengan tujuan agar akta yang dibuat mempunyai kekuatan sebagai akta autentetik dan tidak dapat dibatalkan oleh pihak manapun dan semua pihak juga dapat terhindar dari masalah hukum yang akan menimpanya dikemudian hari.
2. Kepada Praktisi Hukum khususnya Notaris/PPAT, agar lebih sering memberikan nasehat hukum mengenai adanya perbedaan makna utang yang terkandung dalam akta PJB dan Kuasa menjual dengan makna utang dalam perjanjian utang piutang dihadapan para pihak yang datang ke kantor Notaris/PPAT, sehingga semua pihak dapat terhindar dari konflik yang akan terjadi dan tidak ada pihak-pihak yang dirugikan apabila akan membuat akta PJB dan Kuasa menjual serta perjanjian utang piutang.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

A. Hasan, *Terjema Bulughul Maram,* CV Diponogoro, Bandung, 1989.

A. Kohar, 1986, *Lembaga Kuasa Merupakan Bagian dalam Kehidupan Bermasyarakat,* Edisi Perkenalan Ikatan Notaris Indonesia Komisariat Jawa Timur, Media Notariat, Surabaya.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan,* PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

_____, *Etika Profesi Hukum,* Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,* Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak,* Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011.

Ahmad Wardani Muslich, *Fiqh Muamalah,* Amzah, Jakarta, 2017.

Ali Affandi, *Hukum Waris-Hukum Keluarga-Hukum Pembuktian,* Rineka Cipta, Jakarta, 1997.

Amir Syarifuddin, *Garis-Garis Besar Fiqh,* Kencana, Bogor, 2003.

Black's Law Dictionary, 5th edition, West Publisher, St.Paul Minn, 1949.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-7, Djambatan, Jakarta, 1997.

Departemen Agama Republik Indonesia, *AL-Quran dan Terjemah*, CV Penerbit, Ponogoro, 2010.

_____, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Diponegoro, Bandung, 2012.

Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yayasan Huna Bina Sejahtera, Jakarta, 1983.

Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Jakarta, 2005.

_____, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*, Edisi Keempat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cetakan ke-3, Rajawali, Jakarta, 1991.

Endang Saefullah Wiradipradja, *Hukum Transportasi Udara (dari Warsawa 1929 ke Monteral 1999)*, Kiblat Utama, Bandung, 2008.

G.H.S.L. Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1999.

Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena, Yogyakarta, 2007.

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cetakan Ketiga, Refika Aditama, Bandung, 2013.

_____, *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti,

Bandung, 2014.

_____, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Jakarta, 2014.

Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya Dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009

_____, *Demikian Akta Ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018.

I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Megapion, Jakarta, 2008.

I Made Pasek Diantha, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Cetakan ke-3, Prenadamedia Group, Jakarta Timur, 2019.

I Made Pasek Diantha, et.al., *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Disertasi*, Swasta Nulus, Denpasar, 2018.

Imam Ibnu Hajar Al-Aqhasalany, *Bulughul Maram*, Pustaka Amani, Jakarta, tanpa tahun.

Imam Mustofa, *Fiqih Mu''amalah Kontemporer*, PT Raja Gafindo Persada, Jakarta, 2016.

Irwansyah, *Penelitian Hukum, Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*, Edisi Revisi, Mirra Buana Media, Yogyakarta, 2021.

J.J.H.Bruggink, *Refleksi tentang Hukum*, dialihbahasakan oleh B.Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.

Jimly Asshidiqie dan Ali Safaat, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Sekretariat

Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, Jakarta, 2006.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Cetakan ke-6, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.

Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Autentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.

Kumedi Ja'far, *Hukum Perdata Islam*, Permatanet Publishing, Bandar Lampung, 2016.

Lili Rasjidi dan I. B Wyasa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 2003.

M.A. Moegni Djojodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum Tanggung Gugat (Aansprakelijkheid) untuk Kerugian yang Disebabkan karena Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1982.

M. Nasib Ar-Rifa‟I, *Tafsir Al-Aliyyu Al-qadir Li Ikhtisari Tafsir Ibnu Ktasir*, diterjemahkan oleh Syaihabuddin, Ringkasan Tafsir Ibnu Ktasir, Jilid I, Gema Isnaini Press, Jakarta, 1999.

M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2005.

M.U. Sembiring, *Contoh-contoh Akta Notaris dalam Praktek Sehari-hari, Jilid Kedua,* Program Pendidikan Spesialis Notariat Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 1991.

Mardani, *FIQIH Ekonomi Syariah,* Kencana, Jakarta, 2013.

Mariam Darus Badrulzaman, et.al., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001.

Marthalena Pohan, *Tanggung Gugat Advocaat, Dokter dan Notaris*, Alumni, Bandung, 1985.

Muhammad Thalib, *Al-Qur"Anul Karim Terjemah Tafsiriah*, CV Qolam Mas, Solo, 2012.

Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan ke-2, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015.

Muryanto Resnik, *Tanggung Jawab Profesi Hukum dalam Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2007.

Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Penerbit Centre for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.

O.P. Simorangkir, *Etika Jabatan*, Aksara Persada Indonesia, Jakarta, 1998.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.

Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Poerwadarminto, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2003.

Purnadi Purbacaraka dan Soerjono Soekanto, *Perihal Kaedah Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.

R.Subekti dan R. Tjitrosudibyo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004.

Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Pustaka Setia, Bandung, 2010.

Rasjim Wiraatmadja, et.al., *Himpunan Yurisprudensi Hukum Perdata Indonesia,* Kantor Advokat Rasjim Wiraatmadja, S.H., Jakarta.

R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bina Cipta, Bandung, 1987.

Salim H.S., *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua)*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017.

Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama: Pandangan Masyarakat dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, Alumni, Bandung, 2000.

Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

_____, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke-29, Intermasa, Jakarta, 2001.

_____, *Hukum Perjanjian,* Intermasa, Jakarta, 2002.

_____, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke-11, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003.

Suharmoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Prenada Media Grup, Jakarta, 2004.

Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia,* Institut Banker Indonesia, Jakarta, 1993.

Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015.

Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2009.

Skripsi/ Tesis

Alifiya S, "Tinjauan Yuridis Terhadap Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Berdasarkan Akta Notaris dengan Utang Piutang Sebagai Perjanjian Pokok (Studi Kasus Putusan No. 143/Pdt/2016/PT. DKI)", *Skripsi*, Sekolah Tinggi Hukum Bandung, 2019.

Rafa Firas, "Status dan Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh Pewaris Terhadap Ahli Waris", *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018.

Kartika Sari, "Pemberian Kuasa Menjual Tanah dalam Praktek Notaris (Penelitian di Kota Medan)", *Thesis*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Medan, 2004.

Jurnal

Aep Sulaeman, "Penyelundupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang-Piutang Dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli", *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 20 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, 2021.

Bambang Eko Mulyono, "Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris", *Jurnal Independent*, Fakultas Hukum Universitas Lamongan, Volume 2.

Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*,

Volume 4 No. 4, Universitas Islam Sultan Agung, 2017.

Eka Nuraini Rachmawati dan Ab Mumin bin Ab Ghani, "Akad Jual Beli dalam Perspektif Fikih dan Praktiknya di Pasar Modal Indonesia", *Al-Adalah*, Volume 12 No. 2, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung, 2015.

Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah", *Lex Privatum*, Volume V No. 4, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Manado, 2017.

Herlian Budiono, "Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak", *Renvoi*, Edisi Tahun I, No. 10, 2004.

Khalifa Nur Maulidan, "Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang", *Officium Notarium*, Volume 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia, 2021.

Nadhifah Thufailah Azka dan Budi Hermono, "Tinjauan Yuridis Obyek pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang Ditawarkan dengan Sistem Pre Project Selling", *Novum*, Fakultas Hukum Universitas Negeri Surabaya, DOI: https://doi.org/10.2674/novum.v0i0.42128, 2021.

Pieter Latumeten, "Reposisi Pemberian Kuasa dalam Konsep Volmacht dan Lastgeving Berdasarkan Cita Hukum Pancasila", *Jurnal Hukum & Pembangunan*, No. 1, 2017.

_____, Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli Lunas tidak Termasuk Kuasa Mutlak, *Jurnal* Renvoi, Jakarta, 2003.

Raymond Aristyo dan Akhmad Budi Cahyono, "Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang", *Jurnal Kertha Semaya*, Volume 9 No. 12, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, doi: https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i12.p13, 2021.

Rifky Anggatiastara Cipta, et.al., "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *NOTARIUS*, Volume 13 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2020.

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

Sumardi, "Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama", *Acta Comitas*, Volume 1 No. 1, Universitas Udayana, DOI: https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p01, 2016.

Umar Mukhtar Al Hadid, "Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris", *Indonesia Journal of Criminal Law (IJoCL)*, Volume 1 No. 1, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, DOI: https://doi.org/10.31960/ijocl.v1i1.149, 2019.

Yudi Setia Permana, *"Tanggung Jawab Notaris Dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah Pada Perikatan Jual Beli Bertahap",* Jurnal IUS, Vol. V, 2017.

Makalah

Wawan Setiawan, "Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta", Makalah disampaikan dalam Seminar Nasional *Sehari Ikatan Notaris Mahasiswa Notariat Universitas Diponegoro*, Semarang, 1991.

Muhammad Syamsudin. "Jual Beli Bersyarat Yang Dilarang Syariat". (*on-line*), tersedia di https://Islam.nu.or.id/post/read/95790/jual-beli-bersyarat-yang-dilarang-syariat.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *Staatsblad* 1847 Nomor 23), terjemahan R. Subekti dan Tjitrosudibio).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021, Nomor 953).

Wawancara

Wawancara dengan I Ketut Mustika Udaya, Notaris/PPAT Kabupaten Tabanan, Bali, di Tabanan, 26 Januari 2022.