KUASA MENJUAL NOTARIIL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) HAK ATAS TANAH

TESIS

OLEH :

Nama Mahasiswa : Lisca Vontya Arifin, SH.
NPM : 16921054
BKU : Kenotariatan

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2020

KUASA MENJUAL NOTARIIL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) HAK ATAS TANAH

TESIS

OLEH :

Nama Mahasiswa : Lisca Vontya Arifin, SH.
NPM : 16921054
BKU : Kenotariatan

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN

PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
YOGYAKARTA
2020

KUASA MENJUAL NOTARIIL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) HAK ATAS TANAH

OLEH :

Nama Mahasiswa **: LISCA VONTYA ARIFIN, S.H.**
No. Pokok Mhs. **: 16921054**

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si Yogyakarta, ……

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta, ……...

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

KUASA MENJUAL NOTARIIL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) HAK ATAS TANAH

OLEH :

Nama Mahasiswa **: LISCA VONTYA ARIFIN, S.H.**
No. Pokok Mhs. **: 16921054**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada Kamis, 20 Februari 2020
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si. Yogyakarta, ……

Pembimbing 2

Pandam Nurwulan, S.H., M.H. Yogyakarta, ……...

Anggota Penguji

Dr. Bambang Sutiyoso, S.H., M.Hum. Yogyakarta, ...

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S. H., M. H.

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

"Janganlah menjelaskan tentang dirimu kepada siapapun, karena yang menyukaimu tidak butuh itu. Dan yang membencimu tidak percaya itu."

(Ali bin Abi Thalib)

Tesis ini aku persembahkan kepada

Yang paling utama untuk Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah kepada hidupku

Untuk orang tuaku yang paling aku sayangi, papa Zainul Arifin dan (almh) mama Elis Hariyanah, serta kak Suryawati

Untuk adik-adikku tercinta Gallis Chaulandya Arifin (Gadin) dan Hariel Vocandi Arifin (Hariel)

Untuk seluruh teman-teman Magister Kenotariatan yang telah membantu dan mendukung perjalanan selama menempuh pendidikan di Pascasarjana Kenotariatan UII

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **LISCA VONTYA ARIFIN, S.H.**

No. Mahasiswa : **16921054**

Adalah benar-benar mahasiswi Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

KUASA MENJUAL NOTARIIL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyelenggaraannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan "penjiplakan karya ilmiah (*plagiat*)";
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ini adalah ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan dan melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal: Februari 2020

Yang Membuat Pernyataan



LISCA VONTYA ARIFIN, S.H.

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya ucapakan kepada Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa memberikan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul "KUASA MENJUAL NOTARIIL YANG DIGUNAKAN SEBAGAI DASAR PEMBUATAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH".

Adapun maksud dari penulisan tesis ini adalah untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperoleh gelar Magister (S-2) di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Kata terima kasih saya sampaikan kepada semua pihak yang telah banyak membantu, memberikan arahan dan masukan serta motivasi dan dukungannya demi kesempurnaan tesis ini. Dan ucapan terima kasih tersebut saya ucapakan kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah serta karunia-Nya kepada saya
2. Papa Zainul Arifin, SE., (almh) Mama Elis Hariyanah, kak Suryawati, Adek Gadin dan Adek Hariel yang tidak pernah berhenti untuk mencintai, mengasihi dan menyayangi saya serta tidak pernah lelah memberikan dukungan, motivasi dan doa disetiap langkah saya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini

3. Bapak Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
6. Bapak Dr. Zairin Harahap, S.H., M.Si. selaku Pembimbing I. Terimakasih atas bimbingan, masukan dan arahan serta waktu yang telah Bapak berikan guna kesempurnaan tesis ini.
7. Ibu Pandam Nurwulan, S.H., M.H. selaku Pembimbing II. Terimakasih atas bimbingan, masukan dan arahan serta waktu yang telah Ibu berikan guna kesempurnaan tesis ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah banyak berjasa memberikan ilmu pengetahuan dan pengalamannya yang sangat berharga kepada penulis. Semoga ilmu yang saya dapatkan selama di bangku perkuliahan dapat dipergunakan sebaik-baiknya.
9. Semua Staf Karyawan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, tanpa terkecuali. Tanpa kalian, saya tidak akan lancar menghadapi tesis ini.
10. Bapak Mustofa, S.H. selaku Notaris dan/atau PPAT Kota Yogyakarta dan Ibu Retno selaku perwakilan dari Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta yang bersedia meluangkan waktu dan berbagi ilmu untuk menjadi narasumber.

11. Seluruh keluarga besar saya yang tidak bisa disebutkan satu persatu.
12. Teman-teman seangkatan dan seperjuangan MKn Angkatan 5 Universitas Islam Indonesia, terima kasih atas dukungan dan solidaritasnya selama ini.

Untuk semua yang telah membantu saya , yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, sungguh hanya Tuhan Yang Maha Esa yang dapat membalas semuanya. Semoga Tuhan selalu melimpahkan rahmat, hidayah dan karunia-Nya kepada kita semua. Amin. Akhirnya, saya berharap semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Yogyakarta, Februari 2020

Hormat saya,

LISCA VONTYA ARIFIN, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

MOTTO DAN PERSEMBAHAN iv

PERNYATAAN ORISINALITAS v

KATA PENGANTAR vi

DAFTAR ISI ix

ABSTRAK xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Tujuan Penelitian 7

D. Manfaat Penelitian 7

E. Orisinalitas Penelitian 8

F. Telaah Pustaka 14

1. Teori Kewenangan 14

2. Surat Kuasa 21

3. Perjanjian Jual Beli 22

4. Hak Atas Tanah 24

5. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah 24

G. Metode Penelitian 27

1. Objek dan Subjek Penelitian 28
2. Bahan Penelitian 28
3. Teknik Pengumpulan data atau Pengolahan Data 30
4. Pendekatan Penelitian 32
5. Analisis Penelitian 34
H. Sistematika Penulisan 34

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KUASA, PERJANJIAN JUAL BELI, HAK ATAS TANAH SERTA NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A. Tinjauan Umum Tentang Pengertian Kuasa dan Macam-Macam Kuasa..... 37
1. Pengertian dan Macam-Macam Kuasa 37
2. Pengertian Kuasa Jual Pada Umumnya 41
3. Dasar Pengaturan Kuasa Jual Notariil 41
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual Beli & Hak Atas Tanah 44
1. Perjanjian Jual Beli 44
2. Hak Atas Tanah 50
3. Dasar Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah 52
C. Tinjauan Umum Tentang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 52
1. Pengertian, Kewenangan dan Dasar Pengaturan Notaris 52
a. Pengertian Notaris 52

b. Kewenangan dan Dasar Pengaturan Notaris 53
2. Pengertian, Kewenangan dan Dasar Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 58
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 58
b. Kewenangan dan Dasar Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)..... 59

BAB III AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN MEKANISME SERTA LEGALITAS PENGGUNAAN AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH..... 62

A. Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Pada Kuasa Menjual Notariil 62
1. Penjelasan Jual Beli Hak Atas Tanah 62
2. Penjelasan dan Bentuk Kuasa Menjual Notariil 65
B. Mekanisme Penggunaan dan Legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil Dalam Peralihan Hak Atas Tanah 73
1. Mekanisme Penggunaan Akta Kuasa Menjual Notariil 73
2. Legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil Dalam Peralihan Hak Atas Tanah 79

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan 85
B. Saran 87

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

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

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

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

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

ABSTRACT

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

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

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

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

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harga tanah dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.[1]

Sedangkan menurut hukum perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli meskipun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensuil sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang

[1] Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211.

disebut “penyerahan juridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata.[2]

Undang-Undang Pokok Agraria tidak mendefinisikan secara jelas mengenai jual beli, tetapi dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu 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.[3]

Salah satu alat bukti dalam acara perdata adalah bukti tertulis yang disebut akta, terutama akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Notaris dapat membuat akta-akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan, yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan

[2] Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 52.

[3] Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannja*, (Djakarta: Djambatan, 1971), hlm. 135.

dalam suatu akta otentik. Jadi wewenang notaris yaitu membuat akta mengenal perbuatan tertentu dan bersifat umum.

Notaris merupakan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang dalam membuat akta otentik dan sekaligus notaris merupakan perpanjangan tangan pemerintah. Dalam menjalankan jabatan notaris harus dapat brsikap profesional dan mematuhi peraturan perundang-undangan serta menjunjung tinggi kode etik notaris. Notaris sebagai pejabat umum kepadanya dituntut tanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya, yakni tanggung jawab hukum dan tanggung jawab moral.

Notaris dalam praktek kesehariannya disamping dapat dikatakan menjalankan profesi sekaligus juga memangku sebagai pejabat publik yang melaksanakan sebagian dari tugas pemerintah dalam bidang keperdataan. Agar seimbang setidak-tidaknya notaris harus memerankan empat fungsi,yakni:[4]

1) Notaris sebagai pejabat yang membuatkan akta-akta bagi pihak yang datang kepadanya baik itu berupa partij acta maupun relass acta;
2) Notaris sebagai hakim dalam hal menentukan pembagian warisan;
3) Notaris sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan-keterangan bagi pihak dalam hal pembuatan akta;
4) Notaris sebagai pengusaha dengan segala pelayanannya berusaha mempertahankan klien agar operasionalisasi kantornya tetap berjalan.

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

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam peroses peralihannya salah satu pihak membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah tersebut.

Penggunaan surat kuasa atau pelimpahan kuasa dari satu orang ke orang yang lain telah menjadi hal yang biasa, pemaknaannya tidak lagi hanya dipergunakan oleh advokat/pengacara kepada kliennya, melainkan pada kehidupan sehari-hari penggunaan surat kuasa sering terjadi dengan proses yang sederhana dengan tujuan untuk mempermudah urusan maupun tugas. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.[5]

Pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat Notaris. Kuasa notariil atau yang lazim disebut dengan akta kuasa adalah draft kuasa yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat Notaris itu sendiri atau dapat juga draft tersebut

[5] Herlien Budiono, "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa", *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016, hlm. 68.

merupakan draft standar yang telah ada dan lazim digunakan oleh pejabat Notaris.

Sebelum membuat akta kuasa, Notaris menanyakan untuk kepentingan apa akta kuasa tersebut dibuat dan meminta data identitas masing-masing pihak, yaitu kartu tanda penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau isteri pemberi kuasa, kartu susunan keluarga (KSK) pemberi kuasa, atau surat nikah.[6] Permintaan dokumen-dokumen tersebut terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Undang-Undang Perkawinan) yang mengatur bahwa "Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak."

Dengan demikian, untuk melepaskan suatu hak kebendaan apabila hak kebendaan tersebut merupakan bagian dari harta bersama, suami atau istri hanya dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta tersebut dengan persetujuan dari pasangannya. Selain itu, Notaris akan menanyakan syarat-syarat khusus apa yang dibuat oleh para pihak, agar dapat dicantumkan di dalam akta.[7]

Keharusan akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Satuan Rumah

[6] Frans Satriyo Wicaksono dan Agung Sugiarto, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 21.
[7] *ibid*, hlm. 19.

Susun, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.[8]

Tujuan sebenarnya dari kuasa menjual yaitu Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris. Ada beberapa Notaris yang dalam membuatkan surat kuasa menjual terhadap akta pengikatan jual beli belum lunas yang sebenarnya tidak boleh dilakukan oleh Notaris. Dalam Pemberian Kuasa Menjual seperti yang disinggung diatas telah menjadikan Kuasa Menjual menjadi dasar proses di buatnya AJB balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan dimana tanah tersebut berada. Sehingga pendaftaran peralihan hak hanya berdasarkan pada akta kuasa menjual tanpa diikuti dengan akta PPJB, yang seharusnya Kuasa Menjual tersebut dilengkapi dengan surat keterangan dari Notaris.

B. Rumusan Masalah

Masalah yang dirumuskan dalam tesisi ini adalah:

1. Mengapa banyak Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada kuasa menjual notariil?
2. Bagaimana mekanisme dan legalitas akta kuasa menjual notariil dalam peralihan Hak Atas Tanah ?

[8] Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 370.

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada kuasa menjual notariil.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis mekanisme dan legalitas penggunaan akta kuasa menjual notariil dalam peralihan Hak Atas Tanah .

D. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis untuk pengembangan konsep hukum dalam bidang hukum kenotariatan khususnya dalam kuasa menjual notariil dan hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan informasi keilmuan pembaca yang ingin mengetahui lebih jauh mengenai kuasa menjual notariil yang dibuat oleh Notaris dalam menjalankan peran, tugas dan fungsinya.
2. Secara praktis untuk masukan pengambilan kebijakan di bidang kenotariatan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat terutama bagi peneliti sendiri, dimana dapat menjadi media pembelajaran ilmiah dalam penulisan hukum dan tentu hasilnya dapat menambah pengetahuan peneliti. Dan hasil penelitian ini juga diharapkan dapat dijadikan salah satu rujukan bagi Notaris dalam melaksanakan kewajibanya sebagaimana yang telah diatur dalam UUJN.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian ini bukanlah penelitian yang pertama kali dilakukan. Sebelumnya telah dilakukan penelitian yang serupa dengan penelitian ini. Oleh karena itu untuk membuktikan penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian serupa yang sudah dilakukan. Bagian ini akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaannya dengan penelitian ini, sehingga dapat dibuktikan bahwa penelitian mengenai tema yang diangkat ini belum pernah dilakukan dan penting untuk dilakukan. Penelitian-penelitian yang telah dilakukan dengan kajian yang berhubungan dengan tema penelitian ini akan dipaparkan sebagai berikut :

1.	Penulis	**ADITYA NUGRAHA SULISTYAWAN, S.H.**
	Judul	Tesis : Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Kaveling di Kota Denpasar
	Kesimpulan	Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa dibuat sebelum adanya akta jual beli PPAT dalam hal jual beli tanah kaveling dikota Denpasar dibuat untuk menjembatani sebelum jual beli dilakukan dihadapan PPAT, Supaya dikemudian hari para pihak baik penjual maupun pembeli tidak dapat memungkirinya, bahwa penjual telah menjual dan menyerahkan obyek tersebut kepada pembeli, dan

		terhitung tanggal hari itu juga yang diperjual belikan berpindah tangan kepada pembeli. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa maka penjual tidak boleh menjual, memindahkan atau mengadakan transaksi apapun atas obyek tersebut kepada orang atau pihak lain dan untuk pembeli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli). Perjanjian tersebut tidak berakhir karena salah satu pihak baik penjual maupun pembeli meninggal dunia, tetapi temurun ke ahli warisnya atau yang mendapatkan hak dari padanya.
	Persamaan	Membahas Tentang Jual Beli dan Kuasa Menjual
	Perbedaan	a. Penulis ini mengambil penelitian empiris berlokasi di Denpasar, sedangkan saya mengambil penelitian normatif yang mana lebih menekankan teori-teori hukum. b. Rumusan masalah yang diangkat oleh penulis ini adalah tentang alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual dibuat sebelum adanya Akta Jual Beli oleh PPAT dalam jual beli tanah kaveling di Kota Denpasar dan Kendala yang menghambat pembuatan

		Akta Jual Beli setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual pada jual beli tanah kaveling di Kota Denpasar dan upaya penyelesainnya. Sedangkan saya mengangkat masalah tentang Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Notariil dan Mekanisme Penggunaan Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Peralihan Hak Atas Tanah.
2.	Penulis	**ALDI SANJAYA PUTRA, S.H.**
	Judul	Tesis : Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 211/Pdt.G/2014/PN.SLMN jo No. 9/PDT/2016/PT.YYK)
	Kesimpulan	Proses balik nama hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Menjual memiliki dasar hukum yang kuat di karenakan tidak adanya aturan hukum yang dilanggar sebagaimana didalilkan serta dibuktikan. Sehingga tepat jika dikatakan Akta Kuasa Menjual memiliki kekuatan peralihan maupun dalam proses balik nama hak atas tanah melalui Akta Jual Beli, selama tidak ada aturan yang dilanggar dalam proses peralihannya. Dengan demikian beralihnya kepemilikan penguasaan atas tanah dengan proses balik nama hak atas tanah kepada Penggugat, maka Penggugat selaku

		pemegang sah melalui jual beli memiliki hak penuh atas objek tersebut.
	Persamaan	Membahas Tentang Kuasa Menjual Hak Atas Tanah
	Perbedaan	a. Penulis ini mengambil penelitian berdasarkan kasus yang terjadi di Yogyakarta, sedangkan saya mengambil penelitian yang mana lebih menekankan teori-teori hukum. b. Rumusan masalah yang diangkat oleh penulis ini adalah tentang Kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah dan Hambatan dalam pelaksanaan pembuatan Akta Kuasa Menjual terhadap kasus yang diangkat. Sedangkan saya mengangkat masalah tentang Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Notariil dan Mekanisme Penggunaan Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Peralihan Hak Atas Tanah.
3.	Penulis	**FREDDY DEWANATA**
	Judul	Skripsi : Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 261/PDT.G/2005/PN.CBN)

	Kesimpulan	Pemberian kuasa menjual dalam Akta Menjual tersebut adalah tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu suatu hal tertentu, dan sebab yang halal, pemindahan hak atas tanah secara tidak langsung atau terselubung melanggar Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo. 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta peraturan mengenai perpajakan, Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tetang Oembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dasar hukum bagi pembuatan dan pemberian kuasa untuk menjual adlaah kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perdata. Kuasa untuk menjual dalam kasus tersebut menyebabkan penerima kuasa memiliki hak penuh untuk melakukan perbuatan hukum apapun terhadap bidang tanha tersebut dan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali, tidak dapat dibatalkan, dan tidak dapat diakhiri karena apapun juga kuasa seperti ini dikenal dengan istilah

		kuasa mutlak. Dalam prakteknya kuasa menjual ini sering disalahgunakan untuk melakukan penyeludupan hukum jual beli tanah, dan dibuat tanpa adanya kebebasan bertindak dan kesepakatan para pihaknya serta dapat dipastikan mengandung itikad tidak baik. Menurut hukum, peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli adalah merupakan objek pajak yang mana terdapat pajak BPHTB yang harus dibayar oleh pembeli dan PPh atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang harus dibayarkan oleh penjual. Sebaliknya apabila jual beli hak atas tanah dan bangunan tersebut masih diikat oleh akta PPJB maka secara hukum belum ada peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu belum dapat dikenakan pajak dikarenakan bukan objek pajak. Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
	Persamaan	Membahas Tentang Kuasa dalam Jual Beli Hak Atas Tanah

	Perbedaan	a. Penulis ini mengambil penelitian empiris yang dibuat berdasarkan kasus yang terjadi di Cibinong, sedangkan saya mengambil penelitian normatif yang mana lebih menekankan teori-teori hukum. b. Rumusan masalah yang diangkat oleh penulis ini adalah tentang Apakah PPJB yang telah dibuat oleh para pihak telah memenuhi syarat perjanjian dan Apakah Klausul kuasa mutlak dalam PPJB Hak Atas Tanah tidak bertentangan dalam peraturan perundang-undangan berlaku. Sedangkan saya mengangkat masalah tentang Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Menjual Notariil dan Mekanisme Penggunaan Akta Kuasa Menjual Notariil dalam Peralihan Hak Atas Tanah.

F. Telaah Pustaka

1. Teori Kewenangan

Dari teori kewenangan, maka jika merujuk pada teori "*stufenbau des Rechts*" karya Hans Kelsen, bahwa norma-norma (termasuk norma hukum) itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis artinya kesatuan norma-norma ini ditunjukkan oleh fakta bahwa pembentukan norma yang satu-yakni norma yang lebih rendah- ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi, yang pembentukaanya ditentukan oleh norma lain yang lebih tinggi

lagi dan bahwa regressus (rangkaian proses pembentukan hukum) ini diakhiri oleh suatu norma dasar tertinggi yang, karena menjadi dasar tertinggi dari validitas keseluruhan tatanan hukum, membentuk suatu tatanan hukum ini.[9]

Terkait dengan sumber kewenangan yang dimiliki oleh notaris dan PPAT, Sebagaimana disebutkan Ateng Syarifudin[10] bahwa unsur-unsur yang tercantum dalam kewenangan ada 2 yaitu:

a. Adanya kekuasaan formal;
b. Kekuasaan diberikan oleh undang-undang.

Merujuk pada dasar perolehan kewenangan, bahwa notaris dalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan berasal dari undang-undang yang merupakan kewenangan atribusi yang artinya pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundangundangan yang dalam hal ini adalah UUJN, sehingga kewenangan yang didapat melalui atribusi adalah merupakan kewenangan asli.

Berdasarkan sumber kewenangan yang dimiliki oleh notaris ini, maka seharusnya kewenangan notaris dalam membuat akta pertanahan

[9] Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, (Bandung: Nusa Media, 2014), hlm. 179.

[10] Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan bertanggung jawab", Jurnal Pro Justisia Edisi IV (, 2000): 22.

adalah kewenangan yang asli, artinya memang kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan ini menjadi kewenangan notaris tanpa pembatasan akta-akta apa saja yang dibuatnya hal ini meskipun dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN ada pembatasan bahwa kewenangan itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Pada PPAT, kewenangan yang dimiliki sebenarnya juga merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, artinya kewenangan ini juga diperoleh melalui undang-undang, hal ini dapat dilihat pada Undang-Undang Nomor : 4 Tahun 1996, tentang Hak Tanggungan (UUHT) (LN RI Tahun 1996 Nomor : 42) pada Pasal 1 ayat (4), disebutkan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Dari sini dapat dilihat bahwa tidak terdapat peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah atau peraturan yang khusus mengesampingkan peraturan yang umum, karena baik PPAT maupun Notaris diatur oleh UU.

Fokus kajian teori kewenangan adalah berkaitan dengan sumber kewenangan dari pemerintah dalam melakukan perbuatan hukum dalam hubungannya dengan hukum publik maupun dalam hubungannya dengan hukum privat.

Indroharto, mengemukakan tiga macam kewenangan yang bersumber dan peraturan perundang-undangan. Kewenangan itu, meliputi:

a. atribusi;
b. delegasi; dan
c. mandat.[11]

Atribusi ialah pemberian kewenangan oleh pembuat undang-undang sendiri kepada suatu organ pemerintahan, baik yang sudah ada maupun yang baru sama sekali.

Delegasi adalah penyerahan wewenang yang dipunyai oleh organ pemerintahan kepada organ yang lain. Dalam delegasi mengandung suatu penyerahan, yaitu apa yang semula kewenangan si A, untuk selanjutnya menjadi kewenangan si B. Kewenangan yang telah diberikan oleh pemberi delegasi selanjutnya menjadi tanggung jawab penerima wewenang.

Mandat, di situ tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dan Badan atau Pejabat TUN yang satu

[11] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), hlm. 104.

kepada yang lain. Tanggung jawab kewenangan atas dasar mandat masih tetap pada pemberi mandat, tidak beralih kepada penerima mandat.

F.A,M. Stroink dan J.G. Steenbeek, seperti dikutip oleh Ridwan HR, mengemukakan bahwa dua cara organ pemerintah memperoleh kewenangan, yaitu:

a. atribusi; dan
b. delegasi.[12]

Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang yang telah ada (oleh organ yang telah memperoieh wewenang secara atributif kepada organ lain; jadi secara logis selalu didahului oleh atribusi).

Kedua cara organ pemerintah dalam memperoleh kewenangan itu, dijadikan dasar atau teori untuk menganalisis kewenangan dari aparatur negara di dalam menjalankan kewenangannya.

Philipus M. Hadjon membagi cara memperoleh wewenang atas dua cara, yaitu:

a. atribusi; dan
b. delegasi dan kadang-kadang juga mandat.[13]

[12] *ibid*, hlm.105.

Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan (*besluit*) yang langsung bersumber kepada undang-undang dalam arti materiil. Atribusi juga dikatakan sebagai suatu cara normal untuk memperoleh wewenang pemerintahan. Sehingga tampak jelas bahwa kewenangan yang didapat melalui atribusi oleh organ pemerintah adalah kewenangan asli, karena kewenangan itu diperoleh langsung dari peraturan perundang-undangan (utamanya UUD 1945). Dengan kata lain, atribusi berarti timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu, tidak dimiliki oleh organ pemerintah yang bersangkutan. Delegasi diartikan sebagai penyerahan wewenang untuk membuat *besluit* oleh pejabat pemerintahan (pejabat Tata Usaha Negara) kepada pihak lain tersebut. Dengan kata penyerahan, ini berarti adanya perpindahan tanggung jawab dan yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris)*. Suatu delegasi harus memenuhi syarat-syarat tertentu, antara lain:

a. delegasi harus definitif, artinya delegans tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
b. delegasi harus berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan kalau ada ketentuan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;

[13] Philipus M. Hadjon, *Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998, hlm. 90.

c. delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hubungan hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi;
d. kewajiban memberi keterangan (penjelasan), artinya delegasi berwenang untuk meminta penjelasan tentang peiaksanaan wewenang tersebut;
e. Peraturan kebijakan (*beleidsregel*) artinya delegasi memberikan instruksi (petunjuk) tentang penggunaan wewenang tersebut.[14]

Mandat diartikan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan itu bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a/n pejabat Tata Usaha Negara yang memberi mandat. Tanggung jawab tidak berpindah ke mandataris, melainkan tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat, hal ini dapat dilihat dan kata a.n (atas nama). Dengan demikian, semua akibat hukum yang ditimbulkan oleh adanya keputusan yang dikeluarkan oleh mandataris adalah tanggung jawab si pemberi mandat. Sebagai suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas sekurang-kurangnya tiga komponen, yaitu:

a. pengaruh;
b. dasar hukum; dan
c. konformitas hukum.[15]

[14] *ibid*, hlm.94.
[15] *ibid*, hlm.90.

Komponen pengaruh ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum. Komponen dasar hukum ialah bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya dan komponen konformitas hukum mengandung makna adanya standar wewenang, yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

2. Surat Kuasa

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, "pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan." Pemberian kuasa dapat diberikan secara tertulis maupun lisan. Dalam bentuk tertulis kuasa ini dapat dibuat secara otentik maupun dibawah tangan.

Pemberian kuasa pun dapan dibedakan menjadi surat kuasa umum maupun surat kuasa khusus. Salah satu dari surat kuasa khusus yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah Surat Kuasa Menjual yang dibuat menyertai suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Surat Kuasa Menjual yang dibuat mengikuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melindungi kepentingan pembeli manakala semua persyaratan jual beli di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah terpenuhi namun pihak penjual berhalangan datang guna menyelesaikan proses jual beli dengan

menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dengan adanya Surat Kuasa Menjual ini maka pihak pembeli mempunyai kuasa untuk bertindak mewakili pihak penjual dalam penyelesaian proses jual beli dan melakukan sendiri jual beli tersebut dihadapan PPAT tanpa kehadiran pihak penjual. Pihak pembeli akan menandatangani Akta Jual Belinya dihadapan PPAT dalam kapasitas sebagai pihak pembeli sekaligus sebagai kuasa dari pihak penjual.

Ada beberapa jenis surat kuasa yang kita kenal, yaitu:

a. Surat kuasa khusus; Pasal 1795 pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih atau segala kepentingan pemberi kuasa.
b. Kuasa umum; Pasal 1796 pemberian kuasa dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan.

3. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian adalah sebagai perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal dengan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.[16] Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua

[16] Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Bale Bandung, 1986), hlm. 19.

orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu.[17] Menurut Van Dunne[18] perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

Jual beli (menurut BW) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang sayu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.

Barang yang menjadi objek perjanjian jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli. Dengan demikian adalah sah menurut hukum misalnya jual beli mengenai hasil yang akan diperoleh pada suatu waktu dari sebidang tanah tertentu.

Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah:[19]

a. Contant atau Tunai

   Artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli

[17] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 1998), hlm. 1.

[18] Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, (Jakarta : PT Sinar Grafika, 2007), hlm 8.

[19] Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1989), hlm. 16.

menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual.

b. Terang

Artinya jual beli tanah tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

4. Hak Atas Tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu "Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum".[20]

5. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah

a. Notaris

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan satu-satunya Undang-Undang yang mengatur mengenai jabatan Notaris di Indonesia, pengganti Staatsblad Tahun 1860 No. 3 Tentang Peraturan Jabatan Notaris. Undang-Undang ini diharapkan dapat memberikan

[20] Urip Santoso, *op.cit*, hlm. 48.

pedoman secara umum bagi Notaris dan di dalamnya juga terdapat sanksi-sanksi yang tegas bagi setiap Notaris yang melanggar Undang-Undang tersebut. Peraturan jabatan Notaris ini mengandung baik hukum materil maupun hukum formal, ketentuan-ketentuan mengenai kedudukan dan fungsi Notaris seperti tersebut dalam Pasal 1 merupakan hukum formil, demikian juga tentang pengawasan terhadap Notaris dan akta-aktanya. Notaris adalah pejabat umum, khusus (satu satunya) yang berwenang membuat akta-akta autentik tentang semua tindakan-tindakan, perjanjian-perjanjian dan keputusan-keputusan, yang diharuskan oeh perundang-undangan umum untuk dikehendaki oleh yang berkentingan bahwa hal itu dinyatakan dalam surat autentik, menjamin tanggalnya, menyimpan akta-akta dan membuat grosse (salinan sahih), salinan-salinan (turunan-turunan) serta kutipan-kutipannya.[21]

Notaris adalah Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*) khusus satu-satunya yang berwenang untuk mebuat akta tentang segala tindakan, perjanjian dan keputusan-keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan, atau para yang bersangkutan yang menghendaki agar dinyatakan dalam akta autentik, menetepkan tanggal, menyimpan akta-akte dan mengeluarkan grosse, salin dan kutipan, semuannya itu

[21] R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 1.

sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga diwajibkan kepada pejabat-pejabat lain atau khusus menjadi kewajiban.[22]

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.[23] Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam rangka hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.[24]

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

(1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta

[22] *ibid*, hlm. 8.

[23] Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *Majalah Renvoi*, No. 8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

[24] Sri Winarsi, "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", *Majalah Yuridika*, Vol. 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

(2) PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.[25]

Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang membutuhkan akta PPAT, adalah:

a. Jual beli;
b. Tukar menukar;
c. Hibah;
d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
e. Pembagian hak bersama;
f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
g. Pemberian Hak Tanggungan;
h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk menyelesaikan suatu masalah yang ada, guna untuk menentukan, menemukan, mengembangkan dan menguji serta mengkaji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta, menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.

[25] Urip Santoso, *op.cit*, hlm.347.

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian untuk penulisan tesis ini adalah menggunakan jenis penelitian yang bersifat normatif yang didukung dengan data empiris dari narasumber.

1. Objek dan Subjek Penelitian

a. Objek Penelitian

Objek penelitian ialah adanya sesuatu yang akan diteliti yaitu berupa benda maupun orang yang kemudian memberikan data-data penelitian.[26] Dalam hal ini yang menjadi objek penelitian ini ialah Kuasa Menjual Notariil yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah.

b. Narasumber Penelitian

Narasumber dalam penyusunan tesis ini adalah berkenaan dengan pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang berkaitan dengan objek penelitian. Dalam hal ini yang menjadi subjek dalam melakukan penelitian tesis ini adalah 1 (satu) Notaris dan/atau PPAT dan 1 (satu) perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional.

2. Bahan Penelitian

Sumber data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder.

[26] M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2007), hlm. 90.

a. **Data primer**, yakni data yang akan dikumpulkan langsung dari subyek penelitian yang dapat diperoleh hasil wawancara[27]. Kegiatan wawancara ada yang dilakukan secara bebas dan ada yang dilakukan dengan daftar pertanyaan sebagai alat bantu pengumpulan data[28]. Adapun yang dijadikan Narasumber dalam penelitian ini yaitu Notaris dan/atau PPAT dan Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta.

b. **Data sekunder** terbagi menjadi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, yaitu :

   1) Bahan Hukum Primer

   Merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif[29], artinya mempunyai otoritas atau bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, seperti:

      a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
      b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria,
      c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris,

[27] Ibid, hlm. 99.

[28] M.Syamsudin, *Kontruksi Baru Budaya Hukum Berbasis Hukum Progresif*, (Kencana Prena Media Group, 2012), hlm.19.

[29] Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 181.

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

f) Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997,

g) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis yang sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh dengan secara tidak langsung dari objeknya namun dengan melalui dari sumber lain baik secara lisan maupun tulisan. Seperti misalnya melalui buku-buku teks, jurnal, majalah, koran, dokumen-dokumen, dan melalui sumber lainnya.[30]

3) Bahan Hukum Tersier

berupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus hukum, kamus bahasa indonesia, ensiklopedia, dan sebagainya yang terkait dengan kuasa menjual notariil yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta jual beli hak atas tanah.

[30] M. Syamsudin, *loc.cit*.

3. Teknik Pengumpulan data atau Pengolahan Data

Tahap-tahap yang dilakukan oleh penulis dalam mengumpulkan data terkait dengan penulisan tesis ini dengan menggunakan sumber penelitian, antara lain:

a. Studi Dokumen atau Kepustakaan (*Library Research*)

   Merupakan kegiatan mengumpulkan serta memeriksa ataupun melakukan penelusuran terhadap dokumen-dokumen atau kepustakaan yang akan memberikan informasi ataupun keterangan yang dibutuhkan oleh penulis dalam penulisan tesis ini.[31] Tahapan pengumpulan data yang digunakan penulis antara lain yaitu dengan cara membaca, menelaah buku, mempelajari, mencatat dan juga mengutip buku-buku, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan penulis bahas dalam penulisan tesis ini.

b. Wawancara Terstruktur (*guidance interview*)

   Dalam wawancara terstruktur pewawancara menyampaikan beberapa pertanyaan yang sudah disiapkan pewawancara sebelumnya[32], jadi wawancara terstruktur adalah wawancara yang dilakukan dengan terlebih dahulu membuat pertanyaan dan kemudian menyusun pertanyaan dalam bentuk daftar-daftar pertanyaan yang akan diajukan kepada informan.

[31] M. Syamsudin, *op.cit*, hlm. 101.

[32] Esther Kuntjara, *Penelitian Kebudayaan, Sebuah Panduan Praktis*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2006), hlm. 68.

Jawaban akan muncul biasanya telah dibatasi. Hal ini dilakukan agar ketika informan memberikan keterangan yang diberikan tidak melantur terlalu jauh dari pertanyaan. Menyusun daftar pertanyaan dilakukan agar dapat mempermudah peneliti dalam mengingat hal-hal yang akan ditanyakan pada informan. Sehingga melalui wawancara terstruktur informasi yang hendak dicari dapat tersusun dengan baik dan kemungkinan pertanyaan yang terlewatkan menjadi sedikit sehingga informasi yang diperoleh bisa diperoleh lebih lengkap. Dalam hal ini yang menjadi narasumber yang akan dijadikan oleh penulis untuk mendapatkan data primer adalah:

1) Bapak Mustofa, S.H. selaku Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Yogyakarta.
2) Ibu Retno selaku perwakilan dari Badan Pertanahan Nasional Kota Yogyakarta.

4. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Undang-Undang (*statue approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.[33] Dalam tesis ini, penulis menelaah peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan Jual Beli pada umumnya dan Jual Beli Tanah dan Bangunan pada khusunya serta Kuasa Menjual Notariil, yaitu: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pendaftaran

[33] Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, hlm. 133.

Tanah, Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Jabatan Notaris, serta Peraturan yang terkait dengan Kuasa menjual Notariil.

b. Pendekatan Analitis (*analitycal approach*)

Analisis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam peraturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik-praktik dan keputusan-keputusan hukum. Hal ini dilakukan dengan menggunakan dua cara pemeriksaan:

1) Peneliti berusaha memperoleh makna baru yang terkandung dalam aturan hukum yang bersangkutan.
2) Menguji istilah-istilah hukum tersebut dalam praktik melalui analisis terhadap putusan-putusan hukum.

Pada dasarnya tugas analisis hukum adalah menganalisis pengertian hukum, asas huku, kaidah hukum, sistem huku dan berbagai konsep yuridis. Sebaga contoh konsep yuridis tentang subjek hukum, objek hukum, hak milik, perkawinan, perjanjian, perikatan, hubungan kerja, jual beli, prestasi, wanprestasi, perbuatan melanggar hukum, delik dan lain sebagainya.

c. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pendangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di

dalam ilmu hukum.[34] Dalam menggunakan pendekatan konseptual, perlu merujuk prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak eksplisit, konsep hukum dapat juga diketemukan di dalam undang-undang.[35]

5. Analisis Penelitian

Analisis bahan hukum yang dilakukan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif yang dirumuskan dalam bentuk pernyataan-pernyataan dari data yang telah diproses sehubungan dengan unsur-unsur yang diperoleh dari hasil penelitian tentang Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah. Penelitian analisis kualitatif merupakan cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Setelah data sekunder terkumpul melalui penelitian kepustakaan kemudian dianalisa, dilakukan pembahasan dan menarik kesimpulan dengan menggunakan teori-teori hukum yang dibutuhkan. Pengolahan, analisis dan kontruksi data hukum normatif dapat dilakukan dengan cara melakukan analisis terhadap kaidah hukum, kemudian ditafsirkan dalam usaha menjawab masalah penelitian atas dasar pengertian-pengertian dasar dari sistem hukum tersebut.

H. Sistematika Penulisan

Bab I : PENDAHULUAN

[34] *ibid*, hlm. 135.
[35] *ibid*, hlm. 178.

Merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II: TINJAUAN UMUM TENTANG KUASA, PERJANJIAN JUAL BELI, HAK ATAS TANAH SERTA NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Bab ini merupakan bab yang menjelaskan tentang tinjauan pustaka. Pada bagian ini akan dikemukakan tentang pendekatan teoritik mengenai kerangka dasar yang diangkat mengenai Kuasa Jual Notariil dan Jual Beli Hak Atas Tanah, yaitu tentang Kuasa Jual Pada Umumnya, Macam-Macam Kuasa, Dasar Pengaturan Kuasa Jual Notariil, Kewenangan Notaris, Dasar Pengaturan Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Dasar Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Dasar Pengaturan Jual Beli Hak Atas Tanah.

Bab III : AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN MEKANISME SERTA LEGALITAS AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Pada bab ini berisikan hasil dan pembahasan mengenai Akta Jual Beli Hak Atas Tanah dan Mekanisme serta Legalitas Akta Kuasa Notariil dalam Peralihan Hak Atas Tanah, yaitu tentang

Penjelasan Jual Beli Hak Atas Tanah, Penjelasan dan Bentuk Kuasa Menjual Notariil, Mekanisme Akta Kuasa Menjual Notariil dan Legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil Dalam Peralihan Hak Atas Tanah.

Bab IV : PENUTUP (SIMPULAN & SARAN)

Pada bab ini merupakan bagian terakhir dan penulis akan memberikan hasil penulisan dan simpulan serta saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diangkat oleh penulis yang merupakan jawaban dari permasalahan penelitian ini.

BAB III

AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DAN MEKANISME SERTA LEGALITAS AKTA KUASA MENJUAL NOTARIIL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Dibuat Berdasarkan Pada Kuasa Menjual Notariil

1. Penjelasan Jual Beli Hak Atas Tanah

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sering disebut PPJB adalah, untuk menegaskan kembali para pihak hasil usulan notaris, hal yang diusulkan notaris adalah perihal bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu berbentuk perjanjian pengikatan, notaris sebagai pejabat umum yang menuangkan kesepakatan dalam bentuk akta tersebut. Sebenarnya, tanpa ada kata pengikatan, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata pengikatan untuk lebih meyakinkan para pihak dalam perjanjian itu saja, karena sekarang ini hampir semua akta perjanjian jual beli diberi judul PPJB. Karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan[36], yakni perjanjian terlebih dahulu untuk disepakati bersama diantara para pihak dalam peristiwa hukum tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual

[36] Hendra Tanu Atmaja, *Contract Dafting*, Materi Kuliah, Program Magister Hukum, UEU, (Jakarta, 2012), hlm.3.

beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Unsur-unsur yang tidak dipenuhi tersebut antara lain:

1) Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan.
2) Surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap.
3) Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
4) Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Dalam pasal-pasal PPJB tersebut dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya. Di dalam PPJB lunas juga dicantumkan kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani AJB, sehingga penandatanganan AJB tidak memerlukan kehadiran penjual. PPJB lunas umum dilakukan untuk transaksi atas objek jual beli yang berada diluar wilayah kerja notaris atau PPAT yang bersangkutan. Berdasarkan PJB lunas bisa dibuatkan AJB di hadapan PPAT di tempat lokasi objek berada. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Di dalam pasal-pasal PJB tidak lunas sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan.

Umumnya PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Berdasarkan pengertian diatas dijelaskan, bahwa PPJB dibuat sebelum dilakukannya jual beli, hal ini berarti bahwa PPJB merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian yang utama.

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

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

Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik.[37]

2. Penjelasan dan Bentuk Kuasa Menjual Notariil

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

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

37 https://nasional.kompas.com/read/2013/05/04/12013967/pahami.perbedaan.hukum.dari.ppjb.dan.ajb.

kuasa tidak membubuhkan tanda tangannya dan surat kuasa tersebut tetap berlaku sah.[38]

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

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

Rumusan dalam Pasal 1234 KUHPerdata, menyebutkan bahwa "tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu", maka dapat dikemukakan bahwa isi pasal tersebut sangat menekankan pada kewajiban pemenuhan perikatan, yang dikelompokkan menjadi 3 (tiga) macam, yaitu dalam bentuk kewajiban untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu dan atau untuk tidak melakukan sesuatu.

[38] Wawancara dengan Bapak Mustafa, S.H., Notaris dan/atau PPAT Mustofa, S.H., Jl. Gowongan Lor, Yogyakarta, tanggal 14 Desember 2019 Pukul 11.00 WIB.

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

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

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

c) Dalam ikatan hubungan hukum yang dilakukan kuasa dengan pihak ketiga, pemberi kuasa berkedudukan sebagai pihak materiil atau principal atau pihak utama, dan penerima kuasa berkedudukan dan berkapasitas sebagai pihak formil. Akibat hukum dari hubungan yang demikian segala tindakan yang dilakukan kuasa kepada pihak ketiga dalam kedudukannya sebagai pihak formil, mengikat kepada pemberi kuasa sebagai prinsipal (pihak materiil).

2. Pemberi Kuasa bersifat Konsensual Sifat perjanjian atau persetujuan kuasa adalah konsensual (*consensuale overeenkomst*) yaitu perjanjian berdasarkan kesepakatan (*agreement*) dalam arti:
   a) Hubungan pemberian kuasa, bersifat partai yang terdiri dari pemberi dan penerima kuasa;
   b) Hubungan hukum itu dituangkan dalam perjanjian pemberian kuasa, berkekuatan mengikat sebagai persetujuan di antara mereka (kedua belah pihak);
   c) Oleh karena itu, pemberian kuasa harus dilakukan berdasarkan pernyataan kehendak yang tegas dari kedua belah pihak. Itu sebabnya Pasal 1792 maupun Pasal 1793 ayat (1) KUH Perdata menyatakan pemberian kuasa selain didasarkan atas persetujuan kedua belah pihak, dapat dituangkan dalam bentuk akta otentik atau di bawah tangan maupun dengan lisan. Namun demikian tanpa mengurangi penjelasan di atas, berdasarkan Pasal 1793 a yat (2) KUH Perdata, penerimaan kuasa dapat terjadi secara diam-diam dan hal itu dapat disimpulkan

dari pelak sanaan kuasa itu oleh pemberi kuasa. Akan tetapi, cara diam-diam ini, tidak dapat diterapkan dalam pemberian kuasa khusus.

3. Berkarakter Garansi Kontrak Ukuran untuk menentukan kekuatan mengikat tindakan kuasa kepada prinsipal (pemberi kuasa), hanya terbatas:
   a) Sepanjang kewenangan (*volmacht*) atau mandat yang diberikan oleh pemberi kuasa;
   b) Apabila kuasa bertindak melampaui batas mandat, tanggung jawab pemberi kuasa hanya sepanjang tindakan, yang sesuai dengan mandat yang diberikan. Sedang pelampauan itu menjadi tanggung jawab kuasa, sesuai dengan asas "garansi kontrak" yang digariskan Pasal 1806 KUH Perdata.

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

1. Kewajiban Pemberi Kuasa Menyerahkan segala dokumen-dokumen yang berkaitan dengan benda sebagaimana disebutkan dalam butir 1 (satu) tersebut diatas kepada pembeli apabila seluruh kewajiban-kewajiban pembeli dalam jual beli tersebut diatas telah selesai dilaksanakan.
2. Kewajiban Penerima Kuasa
   a. Untuk keperluan penjualan tersebut, melakukan pemasangan iklan/ pengumuman, melakukan negoisasi harga dengan calon pembeli, menghadap kepada pejabat yang berwenang, memberikan keterangan - keterangan, menetapkan harga penjualan, memberi dan membuat

kuitansi/tanda penerimaan pemba yaran, menandatangani/mengajukan segala surat-surat yang diperlukan serta melakukan segala tindakan yang diperlu kan untuk terlaksananya penjualan tersebut.

b. Menerima dan menyetorkan hasil dan penjualan benda milik pemberi kuasa sebagaimana tersebut diatas untuk pembayaran/pelunasan pinjaman sebagaimana yang tercantum dalam surat pengakuan hutang. Apabila ada sisanya, mengembalikan sisa uang hasil penjualan kepada pemberi kuasa setelah dikurangi dengan pembayaran/pelunasan pinjaman tersebut serta segala biaya yang timbul dalam rangka penjualan.

Selain terdapat kewajiban di dalam akta kuasa menjual juga terdapat hak di dalamnya. Hak terhadap seseorang tidak dapat dihilangkan karena hak tersebut melekat dari sejak lahir sehingga untuk melaksanakan kewajibannya maka hak tersebut harus dilindungi.

Kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya:

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

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

B. Mekanisme dan Legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

1. Mekanisme Akta Kuasa Menjual Notariil

Proses jual beli Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Kuasa Menjual Notariil tidak ada bedanya dengan jual beli biasa. Hanya saja ditambahkan di dalamnya berkas Surat Kuasa Menjual Notariil tersebut dalam administrasinya. Karena sama-sama menggunakan "bertindak dan atas nama". Apabila dalam administrasinya terdapat kecacatan, maka dapat dibatalkan.[39] Dalam prakteknya masih ada Notaris dan PPAT yang masih membuat surat kuasa mutlak. Dalam proses peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak sudah pasti mendapat penolakan oleh Kantor Pertanahan, karena surat kuasa mutlak merupakan kuasa yang sifatnya tidak bisa dibatalkan/bertentangnya dengan peraturan. Sedangkan pada dasarnya surat kuasa itu harus bisa diputuskan.

Hal-hal yang harus diperhatikan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta dengan menggunakan Kuasa Untuk Menjual, yaitu:

[39] Wawancara dengan Ibu Retno, ATR/BPN Kantah Kota Yogyakarta, Jl. Kusumanegara No.161, Muja Muju, Yogyakarta, tanggal 17 Desember 2019 Pukul 11.00 WIB.

a. Bentuk Kuasa Untuk Menjual

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

Berdasarkan ketentuan pasal 1796 KUHPerdata tersebut, Kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum.

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

b. Masih berlakunya Kuasa yang bersangkutan pada saat pembuatan akta

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUHPerdata. Pasal 1813 KUHPerdata menentukan ""Pemberian kuasa bewrakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan

meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; ..."

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

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

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

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

Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab

apapun juga termasuk sebab-sebann yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdat disebut dengan "kuasa mutlak".

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak.

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

1) Pemberi kuasa meninggal dunia;
2) Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
3) Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.

c. Larangan menggunakan Kuasa Mutlak dalam pembuatan akta jual beli

Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 tahun 1997 menentukan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebelumnya diatur di dalam Instruksi Mendagri no. 14 tahun 1982. Intruksi Mendagri tersebut menyatakan “Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama ada

lah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya."

Selanjutnya Penjelasan Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa "...surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakekatanya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.

Jadi pada hakekatnya kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa. Juga termasuk dalam pengertian kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah.

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

Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanian *(integrerend deel)* yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuki kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.[40]

Termasuk dalam pengecualian tersebut misalnya pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang telah diatur di dalam suatu Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Kerjasama Untuk Membangun Proyek Perumahan.

d. Pelaksanaan Praktek Notaris-PPAT

Menurut penulis, masih ada Notaris-PPAT yang kurang memperhatikan hal-hal yang diuraikan diatas. Hal tersebut dapat berakibat kemungkinan pada saat akta Jual beli dibuat ternyata pemberi kuasa telah meninggal dunia. Jika hal tersebut terjadi maka tentunya akta jual beli yang bersangkutan batal demi hukum.

Dalam praktek yang diperhatikan oleh PPAT biasanya hanya berkaitan dengan waktu pemberian kuasa tersebut, yaitu apakah kuasa tersebut telah lewat dari 1 (satu) tahun atau belum, sesuai yang diperbolehkan oleh pihak BPN. Tentunya hal ini sangat berisiko.

[40] Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, (Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2008), hlm.6.

Sekalipun kuasa tersebut belum lewat 1 (satu) tahun kita tetap harus meneliti apakah kuasa tersebut masih berlaku atau tidak. Hal tersebut untuk menghindari permasalahan berkaitan dengan pembuatan akta yang kita lakukan.[41]

Di bawah ini merupakan bentuk dari surat kuasa menjual Notariil:

KUASA MENJUAL

Nomor:

Pada hari ini, Selasa, tanggal.....----------
Pukul ..... WIB (..... Waktu Indonesia Barat).-------
Menghadap kepada saya, (nama), Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di (tempat kedudukan), dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebutkan pada bagian akhir akta ini:-

(Nama dan identitas)----------
Menurut pengakuannya suami dari dan untuk melakukan----
tindakan hukum tersebut dibawah ini telah mendapat-----
persetujuan dari istrinya **(nama dan identitas)**, yang jugaturut----------
---

menghadap dan menandatangani pula akta ini dihadapan---
saya, Notaris.----------
(Para) Penghadap saya, Notaris, kenal.----------
(Para) Penghadap bersama ini menerangkan dan memberi---
kuasa substitusi kepada : ----------
(nama dan identitas), yang juga----------
turut menghadap dan menandatangani pula akta ini-------
sebagai persetujuannya menerima kuasa dihadapan saya,--

---

[41] http://alwesius.blogspot.com/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk-menjual.html

Notaris.

----------K-h-u s u s ----------

Untuk dan atas nama pemberi kuasa, mengalihkan atas :--

sebidang tanah Hak ~~Milik~~ **~~(alamat tanah)~~**----------

, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur (identitas Surat Ukur)----------,

menurut sertipikat (tanda bukti hak)----------

yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah---------

(alamat dan tanggal),tercatat dan kepunyaan atas nama **(nama dan identitas)** satu dan lainnya menurut keterangan penghadap /----------
pemberi kuasa bahwa objek tanah tersebut diatas tidak--

dijaminkan secara bagaimanapun juga kepada pihak lain,-

bebas dari sita dan beban-beban lain.----------

Guna keperluan tersebut diatas, pemberi kuasa dengan--

ini memberikan hak-hak(tanpa hak substitusi)antara-----

lain, namun tidak terbatas pada :----------

menghadap kepada siapa dan dimanapun juga, termasuk ---

kepada Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah ----

yang berwenang, memberi dan meminta keterangan --------

keterangan, menentukan dan menerima harga penjualan----

sebesar **(harga jual beli HAT)** dan----------

memberikan tanda penerimaan yang sah/kwitansinya dan---
----
atau tanda bukti pembayaran, serta menandatangani akta-

Jual Belinya, membay~~ar segala biaya yang diperlukan~~----------

dan menerima kuitansinya.----------

menyerahkan segala sesuatu yang ----------
dijual/dialihkan tersebut kepada ----------
yang berhak menerimanya.----------

Dan singkatnya melakukan dan mengerjakan segala tindakan apapun juga yang diperlukan yang berhubungan

dengan maksud tersebut diatas, tidak ada yang dikecualikan dan jika untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa yang lebih khusus dan terperinci, maka kuasa itu dianggap telah tercantum dalam kuasa ini dan kuasa ini tidak dapat dicabut kembali tanpa persetujuan yang diberi kuasa.----------

----------**DEMIKIAN AKTA INI**----------

Dibuat sebagai minuta dan diselesaikan di **(kedudukan,**--
pada- hari dan tanggal tersebut pada bahagian awal akta ini dengan dihadiri oleh :----------

- **(nama dan identitas)**----------
- **(nama dan identitas)**----------

keduanya pegawai Kantor Notaris, sebagai saksi-saksi,--
Setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris, kepada--
para penghadap, para saksi tersebut, maka segera para--
penghadap, para saksi dan saya, Notaris, menandatangani akta ini,Dibuat----------

2. Legalitas Akta Kuasa Menjual Notariil Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Menurut pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum.

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

Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi[42]. Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga

[42] A. Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, (Bandung: Alumni, 1984), hlm.110.

jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut.

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

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

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatangan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal

dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.

2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut menegaskan bahwa salah satu kewenangan notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang[43]:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang;
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan;

[43] Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia Perspektif Hukum dan Etika*, *(Yogyakarta:* UII Press, *2009),* hlm.19.

3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan;
4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan notaris;
5. Mengenai pembuatan waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta otentik yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuh serta mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Kebutuhan terhadap akta otentik akan semakin meningkat sejalan dengan perkembangan hubungan kontraktual di dalam masyarakat. Akta otentik diperlukan seiring dengan tuntutan akan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum di dalam kehidupan masyarakat[44].

Dalam PPJB lunas, saat membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan adanya kuasa menjual yang sudah memberikan kuasa untuk menandatangani sendiri AJB yang dibuat sebagai penjual dan sebagai pembeli secara langsung. Kuasa menjual di dalam PPJB merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

[44] Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2017), hlm. 45-47

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

Dalam praktik seringkali terjadi pembeli tidak segera membuat AJB meskipun semua persyaratan terpenuhi. Akan tetapi mengalihkan lagi kepada pihak lain dengan membuat PPJB dan kuasa menjual yang kedua atau biasa disebut dengan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Karena tidak ada ketentuan yang melarang tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat.

Sedangkan apabila mengacu pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah terpenuhinya syarat-syarat dimaksud dalam PPJB dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat AJB dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan. Sehingga secara yuridis hak atas tanahnya sudah beralih kepada pembeli. Tetapi, apabila pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual lagi kepada pihak lain maka pihak lain atau pembeli terakhir belum tentu dapat memproses peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

BAB IV
PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan sehingga dapat disimpulkan dengan beberapa point sebagai berikut:

1. Banyaknya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada Kuasa Menjual Notariil dikarenakan pada saat pembuatan akta jual beli pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri karena alasan-alasan tertentu, misalnya:
   a. Pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau pemilik tanah tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
   b. Pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan. Misal, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.
2. Kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisai dihadapan notaris. Memang tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara tegas, tapi dalam praktek kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat dibawah tangan sulit untuk diterima (bahkan tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya).

Sebelum membuat akta kuasa, terlebih dahulu pejabat Notaris akan menanyakan untuk kepentingan apa akta kuasa tersebut dibuat. Notaris juga meminta data identitas masing - masing pihak yaitu Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami atau istri pemberi kuasa Kartu Keluarga (KK) pemberi kuasa, atau surat nikah permintaan dokumen - dokumen tersebut terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang dituntut oleh peraturan perundang-undangan. Selain itu Notaris akan menanyakan syarat-syarat khusus apa yang dibuat oleh para pihak agar dapat dicantumkan didalam akta.

3. Di dalam peralihan hak kita mengenal asas *memo plus yuris* yaitu melindungi pemegang hak yang sebenarnya dan asas itikad baik yaitu melindungi orang yang dengan itikad baik memperoleh suatu hak dari orang yang disangka sebagai pemegang hak yang sah. Asas ini dipakai untuk memberi kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan.

   Legalitas kuasa yang terdapat Akta Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk akta otentik yang sah atau legal jika dilihat dari segi Hukum Perjanjian yang mana syarat sahnya perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 K.U.H.Perdata telah terpenuhi namun apabila dilihat dari Hukum Agraria, akta Pengikatan Jual Beli bukan menjadi akta yang sah sebagai suatu syarat adanya transaksi jual beli tanah karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan akta jual

belinya oleh PPAT, namun kuasa mtlak yang mengikuti perjanjian pokoknya yang dalam hal ini akta Pengikatan Jual Beli bukanlah termasuk dalam larangan yang terdapat dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 karena kuasa tersebut diperlukan untuk menjaga kepentingan para pihak khususnya pihak pembeli.

B. Saran

1. Pemerintah seharusnya lebih lanjut membahas dan mengkaji mengenai surat kuasa menjual notariil ini. Dan mengedukasi lebih kepada masyarakat awam yang kurang mengerti tentang adanya surat kuasa menjual notariil tersebut. Dan diharapkan ada peraturan yang membahas mengenai surat kuasa menjual notariil lebih dalam lagi.
2. Penggunaan surat kuasa menjual notariil diharapkan digunakan sebagaimana mestinya dan tidak disalahgunakan. Karena akan berakibat buruk bagi salah satu pihak di dalamnya dan bagi pemerintah. Dan penting adanya informasi yang lebih mendalam dari Notaris/PPAT dan Pemerintah mengenai surat kuasa menjual dan akta jual beli kepada masyarakat umum. Agar tidak ada pihak/masyarakat yang dirugikan.
3. Pemerintah dan masyarakat umum yang hendak melakukan jual beli menggunakan surat kuasa notariil hendaklah lebih memperhatikan legalitas surat-surat yang digunakan, agar tidak terjadi hal-hal yang merugikan bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

A.Kohar, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, 1984.

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

Agus Pandoman, *Perbuatan Hukum Tertentu Dalam Sistem Hukum Agraria Di Indonesia*, PT.Raga Utama Kreasi, Jakarta.

A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Alih Bahasa M. Isa Arief, Intermasa, Jakarta, 1986.

A. P. Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, 1999.

_____, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannja*, Djambatan, Djakarta, 1971.

DR. Sjaifurrachman, S.H., M.H dan Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum, *Aspek Pertanggunjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju, Bandung, 2002.

Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta, 1989.

Esther Kuntjara, *Penelitian Kebudayaan, Sebuah Panduan Praktis*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2006.

Frans Satriyo Wicaksono dan Agung Sugiarto, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visimedia, Jakarta, 2009.

Freddy harris dan Leny Helena, *Notaris Indonesia*, Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017.

H. Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia, Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publiser, Jakarta, 2003.

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.

Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Akta Notaris Untuk Perbankan Syariah*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.

Hans Kelsen, *Teori Umum Tentang Hukum dan Negara*, Nusa Media, Bandung, 2014.

Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987.

Hendra Tanu Atmaja, *Contract Dafting*, Materi Kuliah, Program Magister Hukum, UEU, Jakarta, 2012.

Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

_____, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.

_____, *Perwakilan, Kuasa, dan Pemeberian kuasa dalam Kumpulan Tulisan Hukum Perdata dibidang Kenotariatan*, Cetakan ke III, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.

Hisyam Makmuri, *Penguasaan Tanah Secara Illegal Di Kawasan Wisata Pantai Parangtritis*, Laporan Hasil Penelitian 2000, Mimbar Hukum, Universitas Gadjah Mada, 2000.

I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.

J. Satriyo, *Perwakilan dan Kuasa*, Rajawali Pers, Depok, 2018.

M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007.

_____, *Kontruksi Baru Budaya Hukum Berbasis Hukum Progresif*, Kencana Prena Media Group, 2012.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, RajaGrafindo Persada, Jakarta 2008.

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali, Jakarta, 1982.

R. Soesanto, *Tugas, Kewajiban dan Hak-Hak Notaris, Wakil Notaris (Sementara)*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1978.

R. Subekti, *Aneka Perjanjian, cet. Viii*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.

_____, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998.

Salim HS, Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983.

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 1999.

Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Gross Akta dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rinika Cipta, Jakarta, 1993.

Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986.

a. Jurnal, Makalah dan Karya Ilmiah Lainnya

Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan bertanggung jawab", Jurnal Pro Justisia Edisi IV, 2000: 22.

Boedi Harsono, *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah*, (Makalah Seminar Tentang Pendaftaran Tanah di Bidang Hak Tanggungan dan PPAT), Jakarta, 1990.

Philipus M. Hadjon, *Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, Pro Justitia Tahun XVI Nomor I Januari 1998.

b. Majalah dan Surat Kabar

Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *Majalah Renvoi*, No. 8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007.

Herlien Budiono, "Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa", *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016.

Sri Winarsi, "Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", *Majalah Yuridika*, Vol. 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002.

c. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432).

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59).

Peraturan Pemerintah Nomor 24Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5893).

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997.

d. Internet

Penggunaan Kuasa Untuk Menjual. http://alwesius.blogspot.com/2011/08/masalah-penggunaan-kuasa-untuk-menjual.html

PJB dan Kuasa Untuk Menjual. https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/

Perbedaan Hukum PPJB dan AJB. https://nasional.kompas.com/read/2013/05/04/12013967/pahami.perbedaan.hukum.dari.ppjb.dan.ajb.

e. Wawancara

Mustofa, S.H., Kantor Notaris dan/atau PPAT Mustofa, S.H., Jl. Gowongan Lor, Yogyakarta, tanggal 14 Desember 2019, Pukul 11.00 WIB

Retno, ATR/BPN Kantah Kota Yogyakarta, Jl. Kusumanegara No. 161, Muja Muju, Yogyakarta, tanggal 17 Desember 2019, Pukul 11.00 WIB.