

TESIS

**ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN
YANG DIBUAT BERDASARKAN KUASA UNTUK MENJUAL
Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu
Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PAL Tanggal 22 Agustus 2016**

Disusun dan diajukan oleh

**PUSPITA PUTRI RAMADHANI
B022191008**



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
TAHUN 2021**

HALAMAN JUDUL

TESIS

**ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN
YANG DIBUAT BERDASARKAN KUASA UNTUK MENJUAL**
Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu
Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PAL Tanggal 22 Agustus 2016

Disusun dan diajukan oleh

PUSPITA PUTRI RAMADHANI
B022191008

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
TAHUN 2021**

TESIS
ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN YANG
DIBUAT BERDASARKAN KUASA UNTUK MENJUAL
Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu
Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PAL
Tanggal 22 Agustus 2016

Disusun dan diajukan oleh

PUSPITA PUTRI RAMADHANI
B022191008

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 6 Juli 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Dr. Hushir Paserang, S.H., M.H.
Nip. 19700708 199412 1 001

Pembimbing Pendamping,

Dr. Winda Heriyani, S.H., M.H.
Nip. 19680125 199702 2 001

Ketua Program Studi,

Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
Nip. 19641231 199002 2 001



Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum.
Nip. 19671231 199103 2 002

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

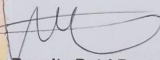
Nama : PUSPITA PUTRI RAMADHANI
NIM : B022191008
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Jenjang : S2

Menyatakan dengan ini bahwa Tesis dengan judul **ANALISIS HUKUM TERHADAP AKTA PERJANJIAN YANG DIBUAT BERDASARKAN KUASA UNTUK MENJUAL** Study Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PA Tanggal 22 Agustus 2016 adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari tesis karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar,

Yang menyatakan




Puspita Putri Ramadhani
B022191008

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum.Wr.Wb

Segala Puji dan rasa syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas segala rahmat, hidayah dan nikmat kesehatan serta kesempatan yang telah diberikan kepada penulis.

Alhamdulillah tesis yang berjudul "Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian Yang DiBuat Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PA Tanggal 22 Agustus 2016" dapat terselesaikan dengan baik walau masih jauh dari kesempurnaan. Adapun penyusunan tesis ini bertujuan untuk memenuhi syarat akademik dalam menyelesaikan Strata Dua (S2) pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penyusunan terdapat banyak kendala yang dihadapi dan tidak terlepas dari kekurangan, karena keterbatasan kemampuan dan pengalaman penulis serta berbagai kesulitan yang penulis hadapi dalam penyusunan tesis ini.

Selesainya Tesis ini penulis persembahkan kepada Ayah tercinta Arham A Jacob yang disetiap harinya memberikan semangat dan perhatian terhadap penulis, kepada ibunda tercinta Almarhumah Herawati yang telah melahirkan dan merawat penulis semasa hidupnya dengan penuh cinta yang luar biasa, kepada ibu sambung penulis Hasniar yang telah membantu ayah untuk memberikan dukungan dan bantuan untuk

segala hal, demikian pula kepada keluarga terdekat penulis yang selalu menghibur penulis dikala lelah karena atas hadirnya kalian yang senantiasa selalu memberi semangat dan dukungan selama penulis menempuh studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Dalam kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada Bapak Dr. Hasbir Paserangi, SH.,MH selaku Pembimbing Utama yang saya hormati dan banggakan, dan Ibu Dr. Wiwie Heryani, SH.,MH selaku Pembimbing Pendamping yang dengan tulus memberikan bimbingan dan arahan dari awal penyusunan tesis sehingga bisa terselesaikan.

Penulis juga mengucapkan terima kasih banyak kepada Ibu Prof. Dr. Andi Suriyaman M.Pide., SH., M.Hum, Ibu Dr. Ratnawati ,SH.,MH dan Ibu Dr. Andi Syahwiah A.Sapiddin, SH.,M.H, selaku dosen penguji yang telah memberikan banyak masukan dan arahan yang sangat berharga kepada penulis demi perbaikan dan kesempurnaan tesis ini.

Selanjutnya, perkenankanlah penulis menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A., selaku Rektor Universitas Hasanuddin.
2. Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

3. Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, SH., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Riset dan Inovasi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Bidang Perlengkapan dan Keuangan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
5. Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan III Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Guru Besar dan Seluruh Dosen pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah berjasa dengan tulus dan ikhlas memberikan bimbingan ilmu pengetahuan yang sangat berharga selama mengikuti pendidikan.
8. Muhammad Yasmin yang senantiasa bersabar dan penuh keikhlasan membantu dan menemani penulis dalam penyelesaian Tesis ini.
9. Rekan-rekan Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Khususnya angkatan 2019 yang telah menjadi sahabat yang menyenangkan. Terima kasih atas kebersamaan dan persaudaraan selama ini.

10. Para Notaris Kota Palu yang bersedia meluangkan waktunya untuk wawancara dan memberikan data yang dibutuhkan peneliti selama melakukan penelitian.

Kepada semua pihak yang penulis tidak sebutkan satu persatu, penulis ucapkan terima kasih atas waktu, arahan dan masukan yang sangat berharga. Semoga segala amal dan budi baik serta kerja sama dari semua pihak mendapat balasan dari Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Penulis berharap semoga tesis ini mampu memberikan sumbangsih pada bidang hukum keperdataan dan dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum.Wr.Wb.

Makassar, Maret 2021

PUSPITA PUTRI RAMADHANI

ABSTRAK

PUSPITA PUTRI RAMADHANI (B022191008) “Analisis Hukum Terhadap Akta Perjanjian Yang Dibuat Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Palu Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PAL Tanggal 22 Agustus 2016”. Dibawah bimbingan Hasbir Paserangi sebagai Pembimbing I dan Wiwie Heryani Sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek kepastian hukum yang menjamin kepentingan para pihak terhadap akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual, dan untuk mengidentifikasi akibat hukum akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual tidak sesuai dengan prosedur terutama dikaitkan dengan pengingkaran para pemberi kuasa terhadap akta perjanjian.

Tipe penelitian ini adalah Penelitian Hukum Normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian menggunakan pendekatan undang-undang dan konsep. Penelitian ini melakukan metode analisis perspektif.

Analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa (1) kepastian hukum yang menjamin kepentingan para pihak terhadap akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual. Akta yang dikeluarkan oleh notaris XX berupa kuasa untuk menjual dan akta perjanjian dalam perkara perdata Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PA Tanggal 22 Agustus 2016 tidak memiliki kekuatan kepastian. Hal ini sejalan dengan pandangan Hakim dalam amar putusannya yang menyatakan bahwa akta yang diajukan oleh Lang Hartoyo sebagai dasar untuk menyatakan bahwa Indoria Hi. Mpasu *wanprestasi* patut ditolak karena tidak memiliki kekuatan pembuktian yang mengikat. (2) akibat hukum akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual tidak sesuai dengan prosedur terutama dikaitkan dengan pengingkaran para pemberi kuasa terhadap akta perjanjian. Penyangkalan melalui dalil yang diajukan oleh Indoria Hi. Mpasu yang diperkuat oleh pandangan Hakim yang mengadili perkara ini, peneliti berpandangan bahwa tidak perlu dilakukan upaya penetapan pembatalan perjanjian ke Pengadilan sebagaimana yang didalilkan oleh Lang Hartoyo karena pihak Indoria Hi. Mpasu tidak pernah terlibat menjadi para pihak dalam perjanjian yang didalilkan oleh Lang Hartoyo

Kata Kunci ; Akta Perjanjian, Kuasa Menjual, Putusan Pengadilan

ABSTRACT

PUSPITA PUTRI RAMADHANI, "Legal Analysis of the Agreement Deed Made by Power to Sell (Case Study of Palu District Court Decision Number: 41 / Pdt.G / 2016 / PN.PAL dated 22 August 2016)". Supervised by Hasbir Paserangi and Wiwie Heryani as supervisor respectively.

This research aims to analyze the aspect of legal certainty that guarantees the interests of the parties to the deed of agreement made based on the power to sell; and to identify the legal consequences of the agreement deed made based on the power to sell not in accordance with the procedure, especially in relation to the denial of the power of attorney to the deed of agreement.

This research was normative legal research, which was conducted by examining secondary materials as the basic material for research. It was conducting a search of the regulations and literatures related to the problem of the reserach. It used statute and conceptual approaches. Those secondary materials were analysed qualitatively.

The results of the research show that (1) legal certainty that guarantees the interests of the parties to the agreement of the deed made based on the power to sell. The deed issued by notary XX in the form of the power to sell and the deed of agreement in a civil case Number: 41 / Pdt.G / 2016 / PN.PA dated 22 August 2016 has no power of certainty. This is in line with the Judge's view in his verdict which stated that the deed submitted by Lang Hartoyo as the basis for stating that Indoria Hi. Mpasu default and should be rejected because it did not have binding evidentiary power. (2) the legal consequence of the agreement of the deed which is made based on the power to sell is not in accordance with the procedure, especially in relation to the denial of the power of attorney to the deed of agreement. Denial through the arguments put forward by Indoria Hi. Mpasu reinforced by the viewpoint of the Judge who tried this case. Therefore, there is no need to make an effort to determine the cancellation of the agreement to the Court as argued by Lang Hartoyo because of Indoria Hi. Mpasu was never involved as a party to the agreement argued by Lang Hartoyo

Keywords ; Deed of Agreement, Power to Sell, Court Decision

DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Orisinalitas Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Pengertian Perjanjian Secara Umum	18
B. Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli	30
C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa	32
D. Akta Perjanjian Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual	43
E. Jenis-Jenis Akta	45
F. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT	50
G. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan bagi Notaris ...	56
H. Tata Cara Pembuatan Akta Notaris	61

I. Kedudukan dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual	63
J. Kerangka Fikir	67
K. Bagan Kerangka Fikir	69
L. Defenisi Operasional	69
BAB III METODE PENELITIAN	72
A. Tipe Penelitian	72
B. Lokasi Penelitian	72
C. Populasi dan Sampel	73
D. Jenis dan Sumber Data	73
E. Teknik Pengumpulan Data Atau Bahan Hukum	74
F. Analisis Data	75
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	76
A. Hasil Penelitian	76
B. Pembahasan	81
BAB V PENUTUP	103
A. Simpulan	103
B. Saran-Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	105

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Manusia hidup dan berkembang biak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah.

Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya tetapi pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat penguburannya. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan di mana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah.

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

¹ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang:Bayumedia, 2007, hal. 1.

kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya. Tanah mempunyai nilai yang sangat penting karena mempunyai 3 komponen yang melekat, yaitu² :

1. Tanah mempunyai manfaat bagi pemilik atau pemakainya, sumber daya tanah mempunyai harapan di masa depan untuk menghasilkan pendapatan dan kepuasan serta mempunyai produksi dan jasa;
2. Komponen penting kedua adalah kurangnya *supply*, maksudnya di satu pihak tanah berharga sangat tinggi karena permintaannya, tetapi di lain pihak jumlah tanah tidak sesuai dengan penawarannya;
3. Komponen ketiga adalah tanah mempunyai nilai ekonomis, suatu barang (dalam hal ini adalah tanah) harus layak untuk dimiliki dan ditransfer.

Menyadari pentingnya tanah bagi manusia sebagai individu maupun negara sebagai organisasi masyarakat yang tertinggi, para pendiri bangsa telah menuangkannya dalam konstitusi tertinggi bangsa Indonesia yaitu Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "*Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.*" Sebagai tindak lanjut dari Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berkaitan dengan bumi dan tanah, maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya lebih dikenal dengan sebutan UUPA.

Tujuan pokok dari UUPA adalah:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa

² Bambang Tri Cahyo, *Ekonomi Pertanahan*, cet 1, Yogyakarta: Liberty, 1983, hal. 16

kemakmuran, kebahagiaan, dan keadilan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur;

2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan keseder-hanaan dalam hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.³

Penguasaan tanah diupayakan semaksimal mungkin untuk dapat meningkatkan kesejahteraan hidup manusia. Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan juga dari pihak lain, karena itu penguasaan tanah harus dilandasi atas hak yang sah dan oleh karena itu dibutuhkan suatu status hukum. Kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagai-mana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa⁴:

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 2 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. (selanjutnya disebut UUPA), merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerin-tah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, pendaftaran Hak dan pendaftaran peralihan hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu :

³ **Bernhard Limbong**, *Konflik Pertanahan*, cet.1, Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri, 2012, hal. 27-28

⁴ **Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 555.

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dan menurut Pasal 3, Peraturan Pemerintah Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tujuan diadakan pendaftaran tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk Menyediakan informasi berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah, dilaksanakan oleh PPAT (selanjutnya disebut PPAT), hal tersebut sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang pada Pasal 2 menyatakan:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - 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 Milik⁵

PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa :

"Pendaftaran tanah dalam Pasal ini meliputi: c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat."⁶

Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana

⁵ **Pasal 2**, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

⁶ *Ibid.*, hal 558

disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu:

*"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan."*⁷

Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Pengertian PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) adalah: *"Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah: *"Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut"*.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: *"Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum"*.

⁷ BPN, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Jakarta: Koperasi Bumi Bhakti BPN, 1998), hal.5.

yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan pendaftaran tanah di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Untuk menjamin hukum atas terjadinya suatu perbuatan hukum peralihan dan pembebanan oleh para pihak atas tanah harus dibuat dengan bukti yang sempurna yaitu harus dibuat dalam suatu akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Hal ini dimaksud untuk menjamin hak dan kewajiban serta akibat hukum atas perbuatan hukum atas tanah oleh para pihak.

Selain tugas dan kewenangan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, notaris juga memiliki tugas dan kewenangan sebagaimana diatur di dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertifikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada notaris. Namun notaris mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, terma-suk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta notaris yang akan ditandatanganinya.

Tugas dari notaris adalah membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan. Bila dilihat dari tugas notaris tersebut, nampak bahwa tugas notaris adalah pembuatan akta dalam kaitannya dengan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pensertipikatan atas tanah hak milik. Misalnya dalam kasus jual beli tanah, perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, harus dilakukan dihadapan PPAT atau notaris.

Selanjutnya, akta notaris adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdota :

"Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat".⁸

Jadi syarat otentisitas suatu akta yaitu :

1. dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
2. oleh atau dihadapan Pejabat Umum
3. pejabat tersebut harus berwenang di tempat di mana akta tersebut dibuat.

⁸ **Pasal 1868**, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*

Mengenai jenis dan bentuk akta notaris, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur dalam Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan notaris.

Selain itu, Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh menyimpang sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta notaris, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada notaris yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Dalam menjalankan jabatannya, notaris harus berpegang teguh pada kode etik akan tetapi saat ini seringkali dalam praktiknya notaris membuat akta jual beli yang dilakukan dihadapan notaris tetapi tidak

sesuai dengan tata cara menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan. Contoh-contoh pelanggaran yang sering terjadi dalam praktik pembuatan akta Notaris adalah:

1. Akta jual beli tidak dibacakan oleh notaris secara rinci namun hanya menerangkan isi akta secara garis besar.
2. Penandatanganan terhadap akta notaris dilakukan oleh para pihak tidak secara bersamaan.
3. Saksi-saksi tidak pernah terlibat secara langsung dalam suatu proses penandatanganan akta.
4. Menerima pekerjaan dari rekan sejawat, akan tetapi terhadap akta yang akan dibuat telah ditandatangani sebelumnya oleh para pihak.
5. Akta jual beli ditandatangani sebelum ada pembayaran BPHTB dan PPh sehingga akta jual beli belum bisa diberi tanggal dan nomor.
6. notaris tidak mau memberikan penjelasan terhadap Pasal-Pasal tertentu yang ditanyakan oleh penghadap
7. Dan lain-lain

Hal-hal seperti inilah yang harus dihindari oleh seorang notaris karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab moral notaris itu sendiri sebagai pejabat umum.

Seperti yang telah dikemukakan di atas, Akta Notaris

merupakan salah satu alat bukti terhadap perbuatan hukum, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat bagi pihak yang berkepentingan terhadap hak dan kewajiban yang dilekatkan pada akta tersebut.

Oleh karena itu notaris bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain adalah melakukan pengecekan / pemeriksaan keabsahan akta yang akan diterbitkannya.

Sebagai akta otentik, akta notaris haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta notaris sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta notaris dapat membuat suatu akta batal demi hukum, terdegradasikan menjadi akta di bawah tangan yang akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

Dari uraian di atas, peneliti tertarik dan bermaksud untuk mengkaji dan memahami lebih dalam mengenai tugas dan kewenangan notaris dalam menerbitkan akta perjanjian dalam bentuk akta kuasa menjual yang memberi kuasa kepada pemegang kuasa untuk mengikat diri dengan pihak lain dalam rangka melaksanakan kuasa yang diberikan kepadanya.

Tata cara dan prosedur pembuatan akta yang dibuat oleh notaris termasuk kuasa untuk menjual menjadi objek kajian yang

ditinjau oleh peneliti dalam penelitian ini sebagai bahan utama dalam penulisan tesis. Objek kajian akan difokuskan pada tata cara dan prosedur penerbitan akta otentik yang diterbitkan oleh notaris XX dengan wilayah Kerja di Kota Palu dalam hal ini Surat Kuasa Menjual Nomor 66, Tanggal 13 Oktober 2014, namun Para Pemberi Kuasa mengingkari pemberian tanda tangan pada Surat Kuasa tersebut sebab penandatanganan Surat Kuasa Menjual Nomor 66, Tanggal 13 Oktober 2014 tersebut tidak dilakukan didepan notaris.

B. Rumusan Masalah

Adapun Pokok Permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sejauh mana kepastian hukum yang menjamin kepentingan para pihak terhadap akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual?
2. Bagaimanakah akibat hukum jika akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual tidak sesuai dengan prosedur terutama dikaitkan dengan pengingkaran para pemberi kuasa terhadap akta perjanjian ?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan Rumusan Masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis aspek kepastian hukum yang menjamin kepentingan para pihak terhadap akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual.
2. Untuk mengidentifikasi akibat hukum akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual tidak sesuai dengan prosedur terutama dikaitkan dengan pengingkaran para pemberi kuasa terhadap akta perjanjian

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini, yaitu :

1. Secara Teoritis
 - a. Sebagai bahan informasi bagi kalangan akademis maupun praktisi untuk bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjutan tentang prosedur pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual;
 - b. Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum.
2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih kepada akademisi dan pengambil kebijakan terutama dalam melihat aspek kepastian hukum atas akta otentik yang dibuat oleh notaris.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis, tidak ditemukan penelitian yang mengkaji khusus mengenai “tinjauan terhadap Akta perjanjian yang dibuat berdasarkan Kuasa untuk menjual” adapun beberapa hasil penelitian ilmiah yang memiliki relevansi terhadap tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Farid Muhammad Yamin (2017),⁹ dalam Tesisnya melakukan penelitian dengan judul “Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya Di Kota Surakarta” Tujuan penelitian untuk mengkaji dan menganalisis Peran PPAT dan kedudukan akta jual beli dalam pendaftaran tanah, dan mengkaji tanggung jawab PPAT atas akta Jual beli yang dibuatnya. Dalam penelitiannya tersebut disimpulkan bahwa PPAT dalam membuat akta jual beli, menuangkan kehendak para pihak yang melakukan jual beli. PPAT berperan dalam pendaftaran tanah karena jual beli adalah menjalankan sebagian proses kegiatan pendaftaran tanah. Pembuatan akta jual beli merupakan syarat pendaftaran peralihan hak karena jual beli, dengan kedudukan akta jual beli sebagai bukti yang sah telah dilakukan perbuatan hukum. PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban dari aspek administrasi, perdata dan pidana.

⁹ Farid Muhammad Yamin. *Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Pendaftarannya Di Kota Surakarta*. Tesis. Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta. 2017

2. Aldi Sanjaya Putra,¹⁰ dalam Tesisnya melakukan judul penelitian "Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah". Tujuan penelitiannya Untuk mengetahui dan memahami Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah. Dalam penelitiannya tersebut disimpulkan bahwa proses balik nama hak atas tanah berdasarkan Akta Kuasa Menjual memiliki dasar hukum yang kuat di karenakan tidak adanya aturan hukum yang dilanggar.
3. Leny Kurniawati (2018)¹¹, melakukan penulisan jurnal dengan judul "Akta perjanjian pengikatan jual beli Dan kuasa menjual sebagai bentuk Perlindungan hukum terhadap pembeli hak Atas tanah". Dengan kesimpulan PPJB dan kuasa menjual bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang meninggal dunia. Hal ini sesuai dengan klausula PPJB yang menyebutkan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tidak batal karena meninggalnya salah satu pihak, akan tetapi berlaku terus bagi ahli waris atau penerima hak, dan oleh karena itu ahli waris atau penerima hak wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur di dalam akta PPJB.

¹⁰ **Aldi Sanjaya Putra**, *Kekuatan Akta Kuasa Menjual Dalam Proses Balik Nama Hak Atas Tanah*. Tesis, program study Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2017.

¹¹ **Leny Kurniawati**, *Akta perjanjian pengikatan jual beli Dan kuasa menjual sebagai bentuk Perlindungan hukum terhadap pembeli hak Atas tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Islam Malang, 2018.

Perbedaan mendasar dari penelitian dengan penelitian sebelumnya yakni: Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Perjanjian yang dibuat berdasarkan Kuasa untuk menjual Study Kasus (Perkara Perdata Nomor : 41/Pdt.G/2016/PN.PA Tanggal 22 Agustus 2016) Untuk menganalisis aspek kepastian hukum yang menjamin kepentingan para pihak terhadap akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual dan Untuk mengidentifikasi akibat hukum akta perjanjian yang dibuat berdasarkan kuasa untuk menjual tidak sesuai dengan prosedur terutama dikaitkan dengan pengingkaran para pemberi kuasa terhadap akta perjanjian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perjanjian Secara Umum

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan.

Adapun yang dimaksud dengan perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pihak yang berhak menuntut sesuatu, dinamakan kreditur atau si berpiutang, sedangkan pihak yang berkewajiban memenuhi tuntutan dinamakan debitur atau si berhutang. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Prof. R. Subekti, SH dalam bukunya menjelaskan bahwa :

Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹²

Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju

¹² R. Subekti, S.H., *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Jakarta: 1987, Cet. Ke-4, Hlm. 6

untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, memang perikatan itu paling banyak diterbitkan oleh suatu perjanjian, tetapi sebagaimana sudah dikatakan tadi, ada juga sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan. Sumber-sumber lain ini tercakup dengan nama undang-undang.

Jadi ada perikatan yang lahir dari "perjanjian" dan ada perikatan yang lahir dari "undang-undang". Dengan demikian perjanjian itu merupakan sumber perikatan yang terpenting. Disini dapat dilihat bahwa perikatan adalah suatu pengertian abstrak, sedangkan perjanjian adalah suatu hal yang konkrit atau suatu peristiwa.

Kita tidak dapat melihat dengan mata kepala kita suatu perikatan. Kita hanya dapat membayangkannya dalam alam pikiran kita, tetapi kita dapat melihat atau membaca suatu perjanjian ataupun mendengarkan perkataan-perkataannya. Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang diluar kemauan para pihak yang bersangkutan.

Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum.

Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi. Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi tuntutan itu. Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh dua orang atau dua pihak yang membuat suatu perjanjian, sedangkan perikatan yang lahir dari undang-undang diadakan oleh undang-undang di luar kemauan para pihak yang bersangkutan. Apabila dua orang mengadakan suatu perjanjian, maka mereka bermaksud supaya antara mereka berlaku suatu perikatan hukum. Sungguh-sungguh mereka itu terikat satu sama lain, karena janji yang telah mereka berikan. Tali perikatan ini barulah putus kalau janji itu sudah dipenuhi.

Suatu perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban memenuhi

tuntutan itu. Apabila di masing-masing pihak hanya ada satu orang, sedangkan sesuatu yang dapat dituntut hanya berupa satu hal, dan penuntutan ini dapat dilakukan seketika, maka perikatan ini merupakan bentuk yang paling sederhana. Perikatan dalam bentuk yang paling sederhana ini dinamakan perikatan bersahaja atau perikatan murni.

Disamping bentuk yang paling sederhana itu, hukum perdata mengenal pula berbagai macam perikatan yaitu sebagai berikut :

1. Perikatan Bersyarat.

Suatu perikatan adalah bersyarat apabila ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukhan lahirnya perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadinya atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dalam hukum perjanjian, pada dasarnya suatu syarat batal selalu berlaku surut hingga saat lahirnya perjanjian. Suatu syarat batal adalah suatu syarat yang apabila terpenuhi, menghentikan perjanjiannya dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula seolah-olah tidak pernah ada suatu perjanjian, demikianlah Pasal 1265 KUHPerdata.

Dengan demikian syarat batal itu mewajibkan si berpiutang untuk mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan itu terjadi.

2. Perikatan dengan ketetapan waktu.

Berlainan dengan suatu syarat, suatu ketetapan waktu (termijn) tidak menangguhkan lahirnya suatu perjanjian atau perikatan, melainkan hanya menangguhkan pelaksanaannya atau pun menentukan lama waktu berlakunya suatu perjanjian atau perikatan. Suatu ketetapan waktu selalu dianggap dibuat untuk kepentingan berutang, kecuali dari sifat perikatannya sendiri atau dari keadaan ternyata bahwa ketetapan waktu itu telah dibuat untuk kepentingan si berpiutang.

Apa yang harus dibayar pada suatu waktu yang ditentukan, tidak dapat ditagih sebelum waktu itu tiba, tetapi apa yang telah dibayar sebelum waktu itu datang, tidak dapat diminta kembali.

3. Perikatan mana suka (alternatif).

Dalam perikatan semacam ini, si berutang dibebaskan jika ia menyerahkan salah satu dari dua barang yang disebutkan dalam perjanjian, tetapi ia tidak boleh memaksa si berpiutang untuk menerima sebagian dari barang yang satu dan sebagian barang yang lainnya, hak memilih ada pada si berutang, jika hak ini tidak secara tegas diberikan kepada berpiutang.

4. Perikatan tanggung menanggung atau solider.

Dalam perikatan jenis ini, disalah satu pihak terdapat beberapa orang. Dalam hal beberapa orang terdapat dipihak debitor (dan ini yang paling lazim), maka tiap-tiap debitor itu dapat dituntut untuk

memenuhi seluruh hutang. Dalam hal beberapa terdapat di pihak kreditur, maka tiap-tiap kreditur berhak menuntut pembayaran seluruh utang. Dengan sendirinya pembayaran yang dilakukan oleh salah seorang debitur, membebaskan debitur-debitur yang lainnya. Begitu pula pembayaran yang dilakukan kepada salah seorang kreditur membebaskan si berutang terhadap kreditur-kreditur yang lainnya. Dalam hal si berutang berhadapan dengan beberapa orang kreditur, maka terserah kepada si berutang, untuk memilih kepada kreditur yang mana ia hendak membayar utangnya selama ia belum digugat oleh salah satu.

5. Perikatan yang dapat dibagi dan yang tak dapat dibagi.

Adalah sekedar prestasinya dapat dibagi menurut imbangan, pembagian mana tidak boleh mengurangi hakekat prestasi itu. Soal dapat atau tidak dapat dibaginya prestasi itu terbawa oleh sifat barang yang tersangkut didalamnya, tetapi juga dapat disimpulkan dari maksudnya perikatan itu. Dapat dibagi menurut sifatnya, misalnya suatu perikatan untuk menyerahkan sejumlah barang atau sejumlah hasil bumi. Sebaliknya tidak dapat dibagi kewajiban untuk menyerahkan seekor kuda, karena kuda tidak dapat dibagi tanpa kehilangan hakekatnya.

Adalah mungkin bahwa barang yang tersangkut dalam prestasi menurut sifatnya dapat dipecah-pecah, tetapi menurut maksudnya perikatan tidak dapat dibagi, misalnya perikatan untuk membuat suatu

jalan raya antara dua tempat, menurut sifatnya dapat dibagi, misalnya kalau jarak antara tempat tersebut 200 Km, adalah mungkin untuk membagi pekerjaan yang telah diborong itu dalam dua bagian, masing-masing 100 Km. Tetapi menurut maksud perjanjian jelas pekerjaan tersebut harus dibuat seluruhnya, jika tidak demikian tujuan pemborong itu tidak akan tercapai. Oleh karena itu perikatan tadi adalah suatu perikatan yang tak dapat dibagi.

6. Perikatan dengan ancaman hukuman.

Perikatan semacam ini adalah suatu perikatan dimana ditentukan bahwa si berutang untuk jaminan pelaksanaan perikatannya diwajibkan melakukan sesuatu apabila perikatannya tidak dipenuhi. Penetapan hukuman ini dimaksudkan sebagai gantinya. Pengganti kerugian yang diderita oleh si berpiutang karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya perjanjian. Ia mempunyai dua maksud. Pertama; untuk mendorong atau menjadi cambuk bagi si berutang supaya ia memenuhi kewajibannya. Kedua; untuk membebaskan si berpiutang dari pembuktian tentang jumlahnya atau besarnya kerugian yang dideritanya. Sebab berapa besarnya kerugian itu harus dibuktikan oleh si berpiutang. Dalam perjanjian-perjanjian dengan ancaman hukuman atau denda ini lazimnya ditetapkan hukuman yang sangat berat, kadang-kadang terlampau berat. Menurut Pasal 1309, hakim diberikan wewenang untuk mengurangi atau meringankan hukuman itu apabila perjanjiannya telah sebagian

dipenuhi. Dengan demikian, asal debitur sudah mulai mengerjakan kewajibannya, hakim leluasa untuk meringankan hukuman, apabila itu dianggapnya terlampau berat.

Dikatakan bahwa hukum benda mempunyai suatu sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian menganut sistem terbuka, artinya yang dimaksud dengan tertutup macam-macam hak atas benda adalah terbatas dan peraturan-peraturan yang mengenai hak-hak atas benda itu bersifat memaksa, sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan. Pasal-Pasal dari hukum perjanjian merupakan apa yang dinamakan hukum pelengkap (*optional law*), yang berarti bahwa Pasal-Pasal itu boleh disingkirkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang membuat suatu perjanjian. Mereka diperbolehkan mengatur sendiri kepentingan mereka dalam perjanjian-perjanjian yang mereka adakan itu. Memang tepat sekali nama hukum pelengkap itu, karena benar-benar Pasal-Pasal dari hukum perjanjian itu dapat dikatakan melengkapi perjanjian-perjanjian yang dibuat secara tidak lengkap. Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan membuat perjanjian, dalam KUHPerdara lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1), yang berbunyi :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".¹³

Dengan menekankan pada perkataan semua, maka Pasal tersebut seolah-olah berisikan suatu pernyataan kepada masyarakat bahwa diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (atau tentang apa saja) dan perjanjian itu akan mengikat mereka yang membuatnya seperti undang-undang. Selanjutnya sistem terbuka dari hukum perjanjian itu juga mengandung suatu pengertian, bahwa perjanjian-perjanjian khusus yang diatur dalam undang-undang hanyalah merupakan perjanjian yang paling terkenal saja dalam masyarakat pada waktu KUHPerduta dibentuk.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas, yang dinamakan asas konsensualisme. Perkataan ini berasal dari perkataan latin consensus yang berarti sepakat. Asas konsensualisme bukanlah berarti untuk suatu perjanjian disyaratkan adanya kesepakatan. Ini sudah semestinya suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, berarti dua pihak sudah setuju atau bersepakat mengenai sesuatu hal.

Arti asas konsensualisme ialah pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan.

Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu

¹³ Pasal 1338, KUHPerduta.

formalitas. Dikatakan juga, bahwa perjanjian-perjanjian itu pada umumnya "konsensuil". Adakalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (perjanjian penghibahan barang tetap), tetapi hal yang demikian itu merupakan suatu kekecualian yang lain, bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti sudah mengikat. Apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Asas konsensualisme tersebut lazimnya disimpulkan dari Pasal 1320 KUHPerdota, yang berbunyi :

"Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal".¹⁴

Oleh karena dalam Pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu disamping kesepakatan yang telah tercapai itu, maka disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudahlah sah (dalam arti mengikat) apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu. Persetujuan dari pihak yang mengikatkan diri dari perjanjian atau dengan kata lain, dapat dikatakan bahwa kedua pihak mencapai kata sepakat mengenai pokok-pokok perjanjian. Persetujuan masing-masing pihak itu harus dinyatakan dengan tegas, bukan secara diam-diam, harus bebas dari

¹⁴ Pasal 1320, KUHPerdota.

pengaruh atau tekanan seperti :

1. Paksaan (Pasal 1321 - 1328 KUHPerdara);
2. Kekhilafan;
3. Penipuan.

Persetujuan dua pihak ini harus diberitahukan kepada pihak lainnya, dapat dikatakan secara tegas-tegas dan dapat pula secara tidak tegas. Kecakapan dari pihak-pihak yang mengadakan perjanjian (Pasal 1329 - 1330 KUHPerdara). Pasal 1330 KUHPerdara mengatur tentang siapa yang dianggap tidak cakap untuk mengadakan perjanjian. Dalam hal ini dibedakan antara ketidakcakapan (*onbekwaamheid*) dan ketidakwenangan (*onbevoegheid*).

Ketidakcakapan terdapat apabila seseorang pada umumnya berdasarkan ketentuan undang-undang tidak mampu untuk membuat sendiri perjanjian dengan sempurna, misalnya anak-anak yang belum cukup umur, mereka yang ditempatkan dibawah pengampuan. Sedangkan ketidak-wenangan terdapat bila seseorang, walaupun pada dasarnya cakap untuk mengikatkan dirinya namun tidak dapat atau tanpa kuasa dari pihak ketiga, tidak dapat melakukan perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Akibat ketidakwenangan oleh undang-undang tidak diatur, hanya dilihat untuk setiap peristiwa, apakah akibatnya dan harus diperhatikan maksudnya. Suatu hal tertentu, Pasal 1332 KUHPerdara, yaitu barang-barang yang dapat diperdagangkan. Barang-barang tersebut tidak hanya berupa barang

material, tetapi juga barang immaterial, misalnya perjanjian untuk memberikan les piano, pemeriksaan oleh dokter dan sebagainya. Prestasinya harus tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan, jumlahnya bisa saja tidak pasti asal kemudian dapat dipastikan, umpamanya menjual hasil panen diladang yang masih belum bisa dipanen. Kausa yang halal (Pasal 1335 - 1337 KUHPerdara), dari Pasal-Pasal tersebut ternyata ada perjanjian dengan sebab palsu atau tidak halal, perjanjian tanpa sebab. Undang-undang tidak memberikan penjelasan apa yang dimaksud dengan sebab (kausa) itu. Khusus dengan perantaraan pengertian kausa diselidiki apakah tujuan pembuatan perjanjian apakah untuk itu? Apakah isi perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan. Sedangkan debitur yang melalaikan atau tidak memenuhi kewajibannya dinamakan melakukan wanprestasi, sedangkan kreditur terbukti telah melaksanakan prestasinya. Dalam hal ini debitur wajib mengganti kerugian. Syarat-syarat penentuan kerugian :

1. Pihak debitur lalai memenuhi prestasinya;
2. Pihak debitur tidak berada dalam keadaan memaksa (*overmacht*);
3. Tidak adanya tangkisan dari debitur untuk melumpuhkan tuntutan;
4. Adanya somasi (teguran) terlebih dahulu dari pihak kreditur.

Macam-macam wanprestasi :

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali;

2. Melaksanakan prestasi, tetapi tidak tepat pada waktunya;
3. Melaksanakan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh diperjanjikan.

B. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli

Pada umumnya perjanjian tidak terikat kepada suatu bentuk tertentu, dapat dibuat secara lisan dan tulisan yang dapat bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian tersebut. Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua yaitu :

1. Lisan, yaitu perjanjian yang dilakukan secara lisan di mana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan;
2. Tulisan, yaitu perjanjian yang dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawah tangan.

Seseorang yang melakukan kesepakatan secara tertulis

biasanya dilakukan baik dengan akta di bawah tangan maupun dengan akta autentik. Akta di bawah tangan merupakan akta yang dibuat oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang membuat akta seperti notaris, PPAT, atau pejabat lain yang diberi wewenang untuk itu. Berbeda dari akta di bawah tangan yang tidak melibatkan pihak berwenang dalam pembuatan akta, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, dan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta autentik selalu dianggap asli, kecuali terbukti kepalsuannya.

Maksudnya adalah bahwa jika suatu akta di bawah tangan disangkal oleh pihak lain, pemegang akta di bawah tangan harus dapat membuktikan keaslian dari akta di bawah tangan tersebut, Sedangkan apabila akta autentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta autentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang menyangkali yang harus membuktikan bahwa akta autentik tersebut adalah palsu.

Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta autentik adalah pembuktian kepalsuan.

C. Tinjauan Umum Tentang Surat Kuasa

Pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Oleh karena pemberian kuasa adalah merupakan suatu perjanjian, maka pemberi kuasa dan penerima kuasa dapat membuat surat kuasa yang sesuai dengan kesepakatan selain yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dalam kesepakatan pemberian kuasa terdapat beberapa sifat pokok yaitu penerima kuasa langsung berkapasitas sebagai wakil pemberi kuasa, pemberian kuasa bersifat konsensual yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan dan kekuatan mengikat tindakan kuasa hanya terbatas pada kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa, begitu juga dalam hal tanggung jawab para pihak dalam pemberian kuasa. Dari pengertian pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata tersebut maka dapat diambil kesimpulan yaitu :

- a. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian;
- b. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum;
- c. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan. Dengan kata lain, suatu perjanjian pemberian kuasa haruslah memenuhi ketiga unsur pokok tersebut. Jika salah satu saja dari ketiga unsur pokok tersebut tidak ada, maka perjanjian yang diadakan, bukanlah perjanjian

pemberian kuasa sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1792 KUHPerduta.

Dengan demikian, maka perbedaan atas ketiga unsur pokok tersebut, hanyalah sekedar pembagian untuk memudahkan pembahasan dan bukan merupakan suatu pemisahan, karena ketiga unsur pokok tersebut adalah satu kesatuan yang utuh dan bulat. Pemberian kuasa apabila dilihat dari sifat perjanjiannya dapat dibedakan menjadi 4, yaitu :

- a. Pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum dan meliputi semua kepentingan pemberi kuasa, diatur dalam Pasal 1795 KUHPerduta;
- b. Pemberian kuasa khusus, adalah pemberian kuasa hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih. Dalam hal ini pemberi kuasa menyebutkan apa yang harus dilakukan;
- c. Kuasa istimewa (agen) Diatur dalam Pasal 1796 KUHPerduta;
- d. Kuasa Perantara, di dalam dunia perdagangan sering disebut dengan makelar dimana pemberi kuasa memberi perintah kepada agen untuk melakukan perbuatan hukum tertentu dengan pihak ketiga yang pada pokoknya langsung mengikat pihak ketiga sepanjang tidak bertentangan dengan batas kewenangan yang diberikan.

Kuasa pada dasarnya merupakan pengalihan wewenang dari

pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pengalihan wewenang tersebut dapat terjadi dikarenakan

- a. Karena tidak cakap hukum, pada dasarnya setiap orang cakap untuk melakukan suatu tindakan hukum, kecuali bagi mereka yang oleh Undang-Undang dinyatakan tidak cakap. Mereka yang oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap hukum tidak dapat melakukan tindakan hukum tanpa bantuan orang lain. Contohnya : Orang yang belum dewasa dapat dibantu oleh orang tua atau wali dan mereka yang berada di bawah pengampuan dapat dibantu oleh pengampu (kurator). Batasan usia dewasa yang digunakan oleh para notaris dalam membuat suatu akta autentik adalah usia 21 (dua puluh satu) tahun;
- b. bertindak dalam kapasitasnya sebagai kuasa; dalam beberapa hal sering dijumpai seseorang yang bertindak bukan untuk diri sendiri ataupun bertindak untuk orang lain secara perorangan melainkan bertindak untuk badan hukum karena kapasitas dan kedudukannya dalam badan hukum tersebut. Orang-orang yang dalam kapasitas dan kedudukannya sebagai wakil atau kuasa badan hukum yang bersangkutan tidak memerlukan surat kuasa dari manapun karena sudah dicantumkan dalam anggaran dasar badan hukum tersebut maupun dalam undang-undang mengenai perwakilannya;
- c. Tidak memiliki kewenangan bertindak; Kewenangan bertindak

seseorang dapat dilihat dari kecakapan hukumnya. Namun tidak selalu orang yang cakap hukum mempunyai kewenangan bertindak. Orang dewasa yang menurut undang-undang mempunyai kecakapan hukum belum tentu memiliki wewenang untuk bertindak mengenai suatu hal, karena kewenangan bertindak dapat berarti hak yang dimiliki seseorang untuk melakukan suatu tindakan. Dalam hal lain dapat diartikan juga sebagai kekuasaan untuk bertindak.

Pasal 1793 ayat 1 KUHPdata mengatur mengenai cara pemberian kuasa, yaitu dengan :

- a. Akta autentik. pemberian kuasa diberikan dalam bentuk akta. Untuk tindakan hukum tertentu seperti hibah dan pemberian hipotik harus dilakukan dengan akta autentik, diatur dalam ketentuan Pasal 1171 KUHPdata. Adapun yang dimaksud dengan akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh dan dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuat. Yang dimaksud dengan pegawai umum diatas adalah pejabat umum, yaitu selain notaris, adalah juga juru sitam pegawai catatan sipil, panitera pengadilan negeri. "dibuat oleh" berarti akta tersebut dibuat oleh pejabat umum itu sendiri, yang mengetahui sendiri adanya suatu peristiwa, sehingga kebenaran formil dan materiil dari akta itu selalu ada;

- b. Surat dibawah tangan. caranya dengan membuat persetujuan dalam suatu surat atas segel yang dibuatnya sendiri diluar pejabat resmi. Jadi surat kuasa yang dibuat dibawah tangan ini adalah suatu persetujuan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Pasal 1867 KUHPerdara menyatakan, "pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan autentik maupun tulisan dibawah tangan." Tulisan dibawah tangan ini dibuat dengan tujuan untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa. Dalam Pasal 1874 KUHPerdara diberikan pengertian tentang surat dibawah tangan yaitu surat-surat atau tulisan-tulisan yang ditandatangani dan dibuat dengan sengaja untuk menjadi bukti dari suatu peristiwa tanpa melalui seorang pejabat umum. Karena surat dibawah tangan ini dibuat tanpa melalui seorang pejabat umum, maka ketentuan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1875 KUHPerdara berlaku, yaitu, "suatu tulisan dibawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui memberikan terhadap orang-orang yangmenandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti akta autentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 KUHPerdara untuk tulisan itu. Kekuatan surat dibawah tangan terletak pada pengakuan pihak

yang membuatnya. Dalam hal tanda tangan atau tulisan dalam surat dibawah tangan disangkal, maka pihak yang mempergunakan surat tersebut harus membuktikan kebenaran dari surat dibawah tangan tersebut;

- c. Surat biasa, berbeda dengan surat dibawah tangan, pemberian kuasa dengan surat biasa, surat tersebut tidak perlu diatas segel. Di dalam surat tersebut dimuat persetujuan yang dibuat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum mengenai kuasa yang harus dilakukan;
- d. Secara lisan pemberian kuasa dengan lisan ini dilakukan tanpa bukti apapun. Namun dalam hal ini biasanya dilakukan antara orang yang saling mengenal dan percaya. Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian konsensual dalam arti sudah mengikat (sah) pada detik tercapainya kata sepakat antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Oleh karena itu sesuai dengan Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdara tersebut diatas, maka pemberian kuasa dapat dilakukan secara lisan, yaitu pemberian kuasa yang dilakukan dengan diucapkan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa danselanjutnya pemberian kuasa ini diterima baik oleh penerima kuasa;
- e. Secara diam-diam, artinya apabila seseorang melakukan suatu tindakan atas nama orang lain dan yang bersangkutan menerimanya walaupun tidak disampaikan secara formal.

Buku ke III KUHPerdota tentang perikatan pada prinsipnya dapat dibagi menjadi dua bagian, yaitu bab 1 hingga bab 4 merupakan bagian umum dan bab 5 hingga bab 18 merupakan bagian khusus. Antara bagian umum dan bagian khusus ini terdapat hubungan yang erat, yaitu asas-asas yang terdapat pada bagian umum, berlaku dan harus diberlakukan pada bagian khusus. Perjanjian pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 KUHPerdota terdapat dalam bab 16 buku ke III, sehingga merupakan bagian khusus. Hal ini berarti bahwa semua asas hukum perjanjian dari bagian umum yang terdapat dalam bab 1 sampai dengan bab 4 buku ke III KUHPerdota berlaku dan harus diberlakukan pada perjanjian pemberian kuasa. Dengan demikian, maka asas kebebasan berkontrak juga berlaku di dalam perjanjian pemberian kuasa, walaupun berlakunya disertai pembatasan, yaitu dengan mengindahkan dan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang terdapat di dalam Pasal 1320 KUHPerdota mengenai syarat sahnya perjanjian, Pasal 1337 KUHPerdota mengenai sebab terlarang dan Pasal 1330 KUHPerdota mengenai orang-orang yang tidak cakap dalam membuat persetujuan. Di dalam Pasal 1792 KUHPerdota telah disebutkan bahwa pemberian kuasa adalah merupakan suatu persetujuan atau perjanjian. Sehubungan dengan perumusan tersebut, maka dalam perjanjian pemberian kuasa, pihak pemberi kuasa wajib memberikan wewenang dan kekuasaannya kepada pihak penerima kuasa agar

untuk dan atas namanya, si penerima kuasa bertindak menyelenggarakan suatu urusan. Sedangkan penerima kuasa wajib melaksanakan urusan tersebut demi kepentingan pemberi kuasa. Oleh karena itu didalam perjanjian pemberian kuasa ini telah menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi pemberi kuasa maupun penerima kuasa sebagai berikut :

1. Kewajiban bagi penerima kuasa dinyatakan dalam Pasal 1800 KUHPerdara, "si kuasa diwajibkan, selama ia belum dibebaskan, melaksanakan kuasanya, dan ia menanggung segala biaya, kerugian dan bunga yang sekiranya dapat timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia diwajibkan menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dunia, jika dengan tidak segera menyelesaikannya dapat menimbulkan suatu kerugian." Sedangkan kewajiban bagi pemberi kuasa dinyatakan dalam Pasal 1807 KUHPerdara, "si pemberi kuasa diwajibkan memenuhi perikatan yang diperbuat oleh si kuasa menurut kekuasaan yang ia telah berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang diperbuat selebihnya daripada itu, selainnya sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau diam-diam." Dan selanjutnya dalam Pasal 1808 KUHPerdara, "si pemberi kuasa diwajibkan mengembalikan kepada si kuasa persekot-persekot dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh orang ini untuk melaksanakan

kuasanya, begitu pula untuk membayar upahnya jika ini telah diperjanjikan. Jika si kuasa tidak melakukan sesuatu kelalaian, maka si pemberi kuasa tidak dapat melupakan diri dari kewajiban mengembalikan persekot-persekot dan biaya-biaya serta membayar upah tersebut diatas, sekalipun urusannya tidak berhasil.

2. Untuk melakukan suatu perbuatan hukum "menyelenggarakan suatu urusan" sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1792 KUHPerdara adalah untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal ini adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa atas suatu urusan yang dibebankan atau diinginkan oleh pemberi kuasa yang diharapkan akan menghasilkan suatu akibat hukum demi kepentingan pemberi kuasa. Agar supaya penerima kuasa dapat melakukan perbuatan hukum yang dimaksud, maka ia diberi kekuasaan atau wewenang oleh pemberi kuasa. Dengan kekuasaan atau wewenang yang ada pada penerima kuasa inilah, yang membuat ia berwenang melakukan perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Sehingga apa yang dilakukan oleh penerima kuasa adalah merupakan tanggung jawab dari pemberi kuasa, sepanjang perbuatan yang dilakukan oleh penerima kuasa tersebut sesuai dengan kuasa yang diberikan. Oleh karena itu, segala hak dan kewajiban yang timbul

dari perbuatan yang dilakukan si penerima kuasa, akan menjadi hak dan kewajiban dari si pemberi kuasa. Jika penerima kuasa lalai melaksanakan kewajibannya maka Pasal 1801 KUHPerdara menyatakan, "si kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya. Namun itu tanggung jawab tentang kelalaian-kelalaian bagi seseorang yang dengan Cuma-cuma menerima kuasa adalah tidak begitu berat seperti yang dapat diminta dari seseorang yang untuk itu menerima upah." Dengan demikian penerima kuasa dapat bebas menjalankan perannya dalam batas-batas wewenang dan kekuasaannya, sebagaimana yang telah digariskan oleh pemberi kuasa dan sudah tentu penerima kuasa tidak boleh lupa bahwa ia bertindak atas nama dan mewakili pemberi kuasa. Perbuatan hukum ini akan terus berlangsung selama pemberi kuasa belum mencabut kuasanya atau sampai saat selesainya perbuatan hukum yang dimaksud atau dapat juga dengan meninggalnya salah satu pihak. Adanya perwakilan, yaitu seseorang atas nama orang lain melakukan suatu urusan. Pada bagian akhir dari Pasal 1792 KUHPerdara dinyatakan bahwa untuk "atas namanya" menyelenggarakan suatu urusan. Maksud dari kata-kata atas nama pada Pasal ini adalah mewakili yang berarti bahwa pemberi kuasa mewakilkan kepada

penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan pemberi kuasa dan selanjutnya penerima kuasa bertindak/berbuat sebagai wakil atau mewakili pemberi kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karena itu penerima kuasa akan langsung berkedudukan sebagai wakil pemberi kuasa. Seandainya penerima kuasa tidak langsung berkedudukan menjadi wakil dari pemberi kuasa, maka berarti penerima kuasa tersebut hubungannya hanya terbatas dengan pemberi kuasa saja sehingga hubungan tersebut bersifat intern antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa. Akibatnya penerima kuasa tidak dapat bertindak kepada pihak ketiga atas nama pemberi kuasa. Sebab itulah pengertian pemberian kuasa pada Pasal ini adalah penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa, yaitu penerima kuasa langsung bertindak untuk melakukan perbuatan hukum mewakili pemberi kuasa terhadap pihak ketiga. Orang yang diberi kuasa adalah "atas nama" orang yang memberi kuasa, maka dikatakan ia mewakili pemberi kuasa. Dengan demikian apa yang dilakukan penerima kuasa adalah atas tanggungan pemberi kuasa. Segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukan penerima kuasa akan menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa. Sehingga kalau perbuatan yang dilakukan penerima kuasa itu adalah membuat perjanjian, maka pemberi kuasa lah yang menjadi pihak dalam perjanjian tersebut.

D. Akta Perjanjian Berdasarkan Kuasa Untuk Menjual

Untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, secara yuridis haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun ada kalanya untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT pembeli dan penjual belum dapat memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan, meskipun diantara mereka telah terjadi sepakat dan pembeli telah membayar lunas harga tanahnya. Dalam peristiwa yang demikian, maka dapatlah mereka menuangkan kesepakatannya dalam suatu perjanjian dihadapan notaris, yang dalam praktik notaris, perjanjian tersebut dikenal dengan nama PPJB.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas umumnya notaris akan membuat kuasa mutlak, dengan maksud kuasa tersebut dapat digunakan oleh pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah dihadapan PPAT tanpa turut sertanya penjual dalam PPJB. Dalam membuat akta PPJB yang merupakan partij akta, notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam PPJB adalah kewajiban hukum bagi notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya PPJB dihadapannya. Dengan adanya kuasa mutlak yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis

penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Mutlak.

Untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, maka notaris menuangkan klausul kuasa mutlak dalam "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", dan tidak menuangkannya dalam "Akta Kuasa Menjual" yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian "Akta Kuasa Menjual" yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam "Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli" dicantumkan klausul yang menyatakan bahwa kuasa menjual yang dibuat terpisah tersebut merupakan kuasa mutlak sehingga kuasa tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak.

Dari kesimpulan tersebut, maka disarankan agar penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah hendaknya disikapi secara bijaksana oleh Kantor Pertanahan dan untuk para pihak tidak memanfaatkan perlindungan yang diberikan notaris untuk

memenuhi kepentingan tersebut sehingga memiliki peluang untuk menyalahgunakannya.

E. Jenis-Jenis Akta

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Pasal 1867 KUH Perdata menyatakan :

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan.¹⁵

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta di bawah tangan, yang dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Akta Di bawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat serta ditandatangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Jadi semata-mata dibuat antara pihak yang berkepentingan.

Pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan bahwa :

Yang dianggap sebagai tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum".¹⁶

¹⁵ Pasal 1867 KUH Perdata

¹⁶ Pasal 1874 KUH Perdata

Didalam Pasal 1902 KUH Perdata dikemukakan mengenai syarat-syarat bilamana terdapat bukti tertulis, yaitu :

- a. Harus ada akta;
- b. Akta itu harus dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan atau dari orang yang diwakilinya;
- c. Akta itu harus memungkinkan kebenaran peristiwa yang bersangkutan.¹⁷

Akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai. Oleh karena itu dikatakan bahwa akta dibawah tangan merupakan bukti tertulis (*begin van schriftelijk bewijs*).

2. Akta Otentik

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yang sering diterjemahkan menjadi Reglemen Indonesia yang diperbaharu dan Pasal 285 *Rechtreglement*

¹⁷ Pasal 1902 KUH Perdata

voor de Buitengewesten (RBG) yang sering diterjemahkan Reglemen Hukum Daerah Seberang (di luar Jawa Madura) dijelaskan :

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Pejabat yang dimaksudkan antara lain ialah Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan sebagainya.¹⁸

Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yaitu

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.¹⁹

Menurut R. Soergondo :

Akta otentik adalah akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh atau dihadapan pejabat umum, yang berwenang untuk berbuat sedemikian itu, ditempat dimana akta itu dibuat.²⁰

Irwan Soerodjo dalam bukunya yang mengutip buku Adjie Habib, mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu :

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.²¹

¹⁸ HIR Pasal 165

¹⁹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, *Pasal 1868*

²⁰ R. Soergondo, *Hukum Notariat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1982.

²¹ Irwan Soerodjo, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*, refika aditama, Bandung, 2015.

Demikian pula menurut C.A. Kraan yang dikutip oleh Warsito

dkk dalam bukunya bahwa ciri-ciri Akta otentik terdiri dari :

1. Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk – independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid – impartiality*) dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum didalam bidang hukum privat.²²

Akta Otentik adalah produk yang dibuat oleh seorang notaris.

Dari beberapa pendapat di atas maka dapat diketahui bahwa bentuk akta yang dibuat oleh notaris ada 2 (dua) macam yaitu :

- 1 Akta yang dibuat oleh notaris atau yang dinamakan akta relaas atau akta pejabat merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu, dimana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang/pihak yang namanya diterangkan didalam akta tersebut.

²² Warsito dkk, Waskito, dkk., *Pertanahan Agraria, dan Tata Ruang* (Jakarta : Kencana, 2017).

Ciri khas dalam akta ini adalah tidak adanya komparasi dan notaris bertanggung jawab penuh atas pembuatan akta;

- 2 Akta yang dibuat dihadapan notaris atau yang dinamakan akta partij adalah akta yang dibuat dihadapan para pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Ciri khas pada akta ini adalah adanya komparasi yang menjelaskan kewenangan para pihak yang menghadap notaris untuk membuat akta.

Perbedaan akta tersebut diatas sangat penting dalam kaitannya dengan pembuktian sebaliknya terhadap isi akta, dengan demikian terhadap kebenaran isi akta pejabat atau akta relaas tidak dapat digugat, kecuali dengan menuduh bahwa akta itu adalah palsu, sedangkan pada akta partij dapat digugat isinya, tanpa menuduh bahwa akta tersebut akta palsu akan tetapi dengan jalan menyatakan bahwa keterangan dari para pihak yang bersangkutan yang diuraikan dalam akta itu tidak benar.

Pembuatan akta, baik akta relaas maupun akta partij yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tersebut sebagaimana dimaksud tidak ada, maka pejabat umum tidak akan membuat akta yang dimaksud.

F. Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT

1. Tugas PPAT

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

Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
- e) Pembagian hak bersama,
- f) Pemberian Hak Tanggungan,

2. Kewenangan PPAT

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa : "Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta

mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya".

Sehubungan dengan tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akat otentik. Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari.

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya. Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan pada ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seseorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang

haknya menjadi objek perbuatan hukum. Dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional kewenangan PPAT dalam Pasal 3 Ayat (1) menyatakan "PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya". Kemudian Dalam Pasal 3 Ayat (2) menyatakan "PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya". Dalam Pasal 3 Ayat (3) menyatakan "PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya".

3. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- 3) Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor

Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.

- 4) Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
- 5) Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
- 6) Membuka kantor setiap hari kerja kecuali cuti atau hari libur resmi.
- 7) Berkantor hanya di 1 kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- 8) Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan eraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- 9) Melaksanakan Jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu :

- (a) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- (b) Melaksanakan jabatannya secara nyata. PPAT harus berkantor di satu suatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu:

- a) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b) Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak

yang berkepentingan dapat diberikan salinannya. Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Berdasarkan ketentuan Dalam Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Karena dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sanksi yang dikenakan berupa tindakan administratif, berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi

oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut. Berdasarkan Amanat Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa : Dalam Pasal 40 Ayat (1) menyebutkan; "selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar'. Sedangkan Dalam Pasal 40 Ayat (2) menyebutkan; "PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan". Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

G. Kewenangan, Kewajiban dan Larangan bagi Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Di dalam Undang-undang tersebut diatur secara rinci

kewenangan, kewajiban dan larangan notaris yang secara rinci diuraikan oleh peneliti sebagai berikut :

1. Kewenangan Notaris

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selain kewenangan tersebut, notaris berwenang pula:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;

- e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. membuat Akta risalah lelang.

2. Kewajiban Notaris

Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib:

- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
- b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol notaris;
- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi

- buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
 - i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
 - j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
 - k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
 - l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
 - m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan,

dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris; dan

n. menerima magang calon notaris.

Khusus Kewajiban menyimpan Minuta Akta tidak berlaku, dalam hal notaris mengeluarkan Akta in originali yang meliputi Akta pembayaran uang sewa, bunga, dan pensiun; Akta penawaran pembayaran tunai; Akta protes terhadap tidak dibayarnya atau tidak diterimanya surat berharga; Akta kuasa; Akta keterangan kepemilikan dan Akta lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

3. Larangan bagi Notaris

Dalam menjalankan tugasnya, seorang notaris dilarang melakukan beberapa hal yakni :

- a. menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya;
- b. meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah;
- c. merangkap sebagai pegawai negeri;
- d. merangkap jabatan sebagai pejabat negara;
- e. merangkap jabatan sebagai advokat;
- f. merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta;
- g. merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah

dan/atau Pejabat Lelang Kelas II di luar tempat kedudukan notaris;

- h. menjadi notaris Pengganti; atau
- i. melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

H. Tata Cara Pembuatan Akta Notaris

Setiap individu bebas untuk melakukan perjanjian dengan individu lain untuk tercapainya tujuan yang dikehendaki. Para pihak yang ingin membuat perjanjian bebas menentukan bentuk perjanjian, isi perjanjian dan syarat-syarat dalam perjanjian. Namun agar perjanjian tersebut sah dan dapat dijadikan alat bukti yang kuat, para pihak harus membuat perjanjian dihadapan notaris agar akta perjanjian tersebut menjadi akta notariil.

Dalam membuat akta perjanjian notariil, notaris harus memperhatikan hal-hal yang tidak melanggar Peraturan Perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Sebelum akta perjanjian notariil dibuat, notaris harus memperhatikan syarat-syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu dan ;
4. Suatu sebab yang halal.

Notaris harus memiliki pengetahuan yang luas mengenai perjanjian agar dapat membuat akta perjanjian dalam bentuk apapun bahkan yang belum ada contoh akta perjanjiannya. Dengan pengetahuan yang mendalam mengenai perjanjian, notaris dapat menanyakan kepada klien mengenai :

1. Ruang lingkup mengenai perjanjian yang akan dibuat;
2. Data-data apa saja yang ada yang dimiliki oleh klien (para pihak), demikian juga semua peraturan yang terkait dengan materi dan substansi perjanjian tersebut;
3. Semua data, peraturan, semua yang terkait dengan ruang lingkup perjanjian yang dimintakan untuk dibuat;
4. Hak-hak dan kewajiban-kewajiban apa saja yang diminta dirumuskan dalam redaksi perjanjian.

Dalam pembuatan akta perjanjian notariil, notaris perlu membangun struktur akta dan menyusun sebuah akta notaris sesuai anatomi akta. Ada beberapa hal yang dapat dijadikan dasar untuk membangun struktur akta notaris, antara lain :

3. Latar belakang yang akan diperjanjikan.
4. Identifikasi para pihak (subjek hukum).
5. Identifikasi objek yang akan diperjanjikan.
6. Membuat kerangka akta.
7. Merumuskan substansi akta yakni :
 - a. Kedudukan para pihak

- b. Batasan-batasan (yang boleh atau tidak diperbolehkan) menurut aturan hukum.
- c. Hal-hal yang dibatasi dalam pelaksanaannya.
- d. Pilihan hukum dan pilihan pengadilan.
- e. Klausula penyelesaian sengketa.
- f. Kaitannya dengan akta yang lain (jika ada).

Dalam hal ini notaris berperan untuk mengarahkan klien dalam pembuatan isi perjanjian agar tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Perjanjian harus didasarkan pada konsensus atau kesepakatan dari pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dengan asas konsensualisme, perjanjian dikatakan telah lahir jika ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.

I. Kedudukan dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual

Pada dasarnya perjanjian kebendaan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu perjanjian pokok dan perjanjian aksesoir. Rutten berpendapat bahwa :

Perjanjian pokok adalah perjanjian-perjanjian, yang untuk adanya mempunyai dasar yang mandiri (*welke zelftanding een redden van bestaan recht*).²³

Perjanjian aksesoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok. Contoh perjanjian aksesoir ini adalah perjanjian pembebanan jaminan, seperti perjanjian gadai,

²³ J. Satrrio. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Citra Aditya Bakti, Jakarta, 1996, hlm.23.

tanggung, dan fidusia. Jadi, sifat perjanjian jaminan adalah perjanjian aksesoir, yaitu mengikuti perjanjian pokok. Setelah mengetahui jenis dari perjanjian kebendaan yang terdiri dari perjanjian pokok dan perjanjian bantuan/tambahan, dapat dianalogikan dengan perjanjian bagi bangunan kuasa untuk menjual. Kuasa untuk menjual adalah perjanjian tambahan dari perjanjian bagi bangun yang tidak terpisahkan dan tidak dapat berdiri sendiri, di dalam kuasa jual tersebut menerangkan bahwa penerima kuasa berhak atas sebagian tanah dari pemilik hak atas tanah. Kuasa untuk menjual yang merupakan perjanjian tambahan baru akan berlaku apabila terdapat perjanjian bagi bangun dan isi perjanjian dari perjanjian bagi bangun tersebut telah terlaksana dengan sebagaimana mestinya berdasarkan kesepakatan para pihak, yaitu pihak pemilik tanah dan pemilik modal.

Komar Andasasmita dalam bukunya menulis bahwa :

Akta kuasa untuk menjual bukan merupakan kuasa mutlak, kuasa mutlak adalah kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, istilah kuasa mutlak hakikatnya bukan merupakan suatu istilah hukum, dalam arti tidak ada pengaturan yang tegas mengenai hak tersebut. Untuk dapat memahami pengertian kuasa mutlak yang sebenarnya, maka harus ditafsirkan secara etimologis.²⁴

Menurut Ir. Anna Sagita, S.H., M.Kn sebagaimana dikutip oleh

Meiliyanza dalam tesisnya bahwa :

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebelumnya diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Dengan kuasa untuk menjual penerima

²⁴ Komar Andasasmita. *Notaris II, Contoh Akta Otentik dan Penyelesaiannya*. Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, Bandung, 1991, hlm. 470.

kuasa berhak untuk melakukan segala tindakan dan perbuatan terhadap objek yang bersangkutan, sama halnya dengan sebagaimana yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa selaku pemilik yang sah dari objek tertentu.²⁵

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

1) 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."²⁶

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. Di samping itu kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris. Dalam praktik kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sulit untuk diterima (bahkan tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya).

²⁵ Meililyanza, *Kedudukan dan Fungsi Akta Kuasa Untuk Menjual Dalam Perjanjian Bagi Bangun*, Universitas Sriwijaya. 2016. Hlm. 22

²⁶ Pasal 1796 KUHPerdata

2) 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 berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampunannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; ..."²⁷

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."²⁸

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."²⁹

Berdasarkan ketentuan tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berahir 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 menyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdata tersebut. Kuasa yang berisikan

²⁷ Pasal 1813 KUHPerdata

²⁸ Pasal 1814 KUHPerdata

²⁹ Pasal 1816 KUHPerdata

klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara disebut dengan "kuasa mutlak". Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, 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 KUHPerdara. jadi kuasa untuk menjual 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;

J. Kerangka Pikir

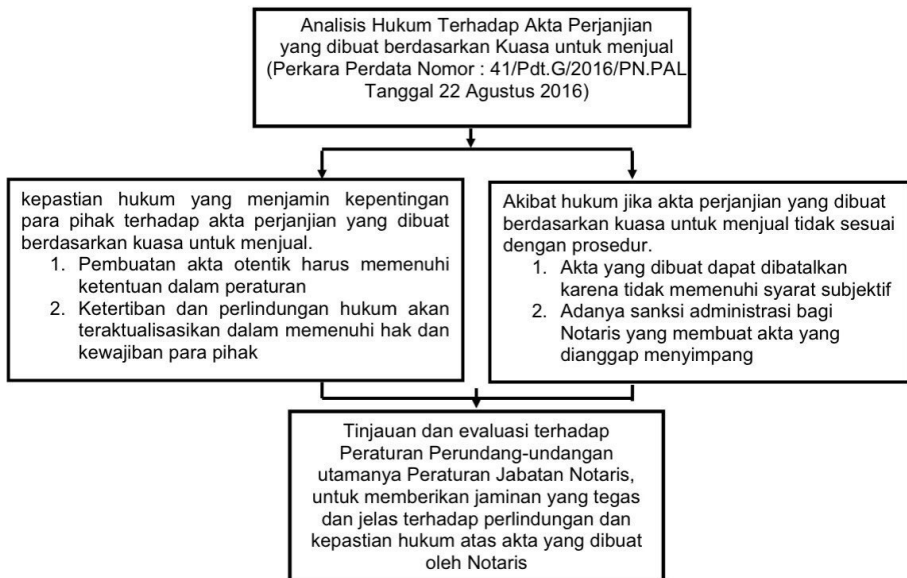
Dalam masyarakat kita jual-beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang

diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian, selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi "*jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar*". Atas dasar Pasal tersebut, terlihat bahwa perjanjian dianggap telah ada sejak tercapai kata sepakat, meskipun barang yang diperjanjikan belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah telah diatur ketentuannya (*Das Solen*), maka ada hal-hal yang perlu juga diperhatikan sebelum pembuatan akta jual beli yaitu harus dipenuhinya *causa-causa* perjanjian jual beli mengenai hak atas tanah yang dilakukan. Dalam praktik terkadang karena sesuatu hal para pihak tidak memiliki kesempatan yang cukup untuk melakukan jual beli

sehingga pada kondisi ini kepentingan pihak diserahkan kepada orang lain untuk mewakili kepentingannya. Apabila hal ini terjadi, peralihan kepentingan hukum bisa dilakukan kepada orang lain melalui kuasa untuk menjual yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris.

K. Bagan Kerangka Pikir



L. Defenisi Operasional

Untuk menghindari kesalahpahaman saat mengumpulkan data, penting untuk menjelaskan definisi operasional dalam penelitian ini.

Hal ini sekaligus untuk menentukan kriteria yang dapat diamati sehingga membuatnya lebih mudah untuk mengamati atau mengukur hal-hal yang berkaitan dengan istilah-istilah penelitian ini.

1. Akta Otentik

Akta Otentik adalah suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu perbuatan hukum dan ditandatangani oleh pihak yang berkepentingan di hadapan notaris.

2. Pemberian Kuasa Menjual

Pemberian kuasa menjual adalah peralihan kepentingan hukum yang diberikan kepada orang lain yang dituangkan dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris.

3. Notaris

Notaris adalah sebutan profesi untuk seseorang yang telah mendapatkan pendidikan hukum yang dilisensi oleh Pemerintah untuk melakukan perbuatan hukum dengan menerbitkan akta otentik.

4. Akibat Hukum

Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh peristiwa hukum. Karena suatu peristiwa hukum disebabkan oleh perbuatan hukum, sedangkan suatu perbuatan hukum juga dapat melahirkan suatu hubungan hukum, maka akibat hukum juga dapat dimaknai

sebagai suatu akibat yang ditimbulkan oleh adanya suatu perbuatan hukum dan/atau hubungan hukum.

5. Kepastian Hukum

Adalah jaminan kekuatan pembuktian akta otentik yang diterbitkan oleh notaris tanpa adanya penyangkalan perbuatan hukum dari salah satu pihak yang saling mengikatkan diri dalam perjanjian.