

TESIS

**PERTANGGUNGJAWABAN PENERIMA KUASA MENJUAL SEKALIGUS
SEBAGAI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) TIDAK LUNAS DENGAN AKTA NOTARIL**

Disusun dan diajukan oleh

NI KADEK MEKAR SARI

B022191022



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

HALAMAN JUDUL

**PERTANGGUNGJAWABAN PENERIMA KUASA MENJUAL SEKALIGUS
SEBAGAI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) TIDAK LUNAS DENGAN AKTA NOTARIL**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister Pada
Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan Diajukan oleh :

NI KADEK MEKAR SARI

B022191022

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2022

TESIS

**PERTANGGUNGJAWABAN PENERIMA KUASA MENJUAL SEKALIGUS
SEBAGAI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
(PPJB) TIDAK LUNAS DENGAN AKTA NOTARIL**

Disusun dan diajukan oleh

· NI KADEK MEKAR SARI

B022191022

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 9 Desember 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui:

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum
NIP. 19671231 1991032 002


Dr. Kahar Lahae, S.H.,M.Hum
NIP. 19661231 1990021 001

Ketua Program Studi,

Dekan Fakultas Hukum,


Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.
NIP.19641123 199002 2 001



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

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : Ni Kadek Mekar Sari
NIM : B022101022
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan tesis yang berjudul **PERTANGGUNGJAWABAN PENERIMA KUASA MENJUAL SEKALIGUS SEBAGAI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TIDAK LUNAS DENGAN AKTA NOTARIL** adalah benar-benar karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pemikiran orang lain dan hal yang bukan karya saya dalam penulisan tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan isi tesis ini hasil karya orang lain atau dikutip tanpa menyebut sumbernya, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-Undang yang berlaku.

Makassar, 3 Desember 2021

Yang membuat pernyataan,



Ni Kadek Mekar Sari

NIM. B022191022

UCAPAN TERIMAKASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Ida Sang Hyang Widhi Wasa, Tuhan Yang Maha Esa, atas segala karunia dan berkat-Nya sehingga penyusunan tesis dengan judul “Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaril” ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran untuk penyempurnaan dan perbaikan tesis ini sangat penulis harapkan. Dalam menyelesaikan penulisan tesis ini juga tiada kesempurnaan tanpa adanya bimbingan, masukan dan kritikan dan arahan-arahan para pembimbing, ucapan terimakasih yang tulus dan mendalam kepada Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum selaku pembimbing utama dan Dr. Kahar Lahae,S.H.,M.Hum selaku pembimbing pendamping yang telah bersedia meluangkan waktunya dan memberikan banyak pengetahuan bagi penulis selama menyusun tesis ini.

Selanjutnya, selesainya penyusunan tesis ini tidak lepas dari bantuan dan dukungan baik moril maupun materil, dorongan semangat dan motivasi serta doa dari semua pihak. Maka dengan segala kerendahan hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang tulus kepada:

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

3. Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Dr. Syamsudin Muctar, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
5. Dr. Muh. Hasrul, S.H.,M.H, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
6. Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H, Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Univeritas Hasanuddin
7. Prof. Dr. Andi Suriyaman M.Pide.,S.H.,M.Hum., Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H., Sulprian, S.H., selaku penguji penulis yang telah memberikan banyak masukan-masukan dan arahan dalam penyusunan tesis ini.
8. Bapak dan ibu dosen Progam Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman selama perkuliahan berlangsung
9. Terimakasih kepada Dr.Ria Trisnomurti,S.H.,M.H., Taufiq Arifin,S.H., Niny Savitri,S.H., selaku Notaris di Kota Makassar yang telah bersedia berbagi ilmu dan pengetahuan dengan penulis berkaitan dengan penelitian penulis.
10. Ucapan terimakasih kepada bapak Tjhin Jefri Tanwil, S.H.,M.Kn atas segala bantuan dan masukan yang telah diberikan kepada penulis.
11. Ucapan terimakasih yang tiada hentinya kepada orang tua penulis ibunda Ni Wayan Ratmini dan ayahanda I Wayan Musnada, saudara penulis Ni Putu Dewi Miari,S.Tr.Keb, Ni Nyoman Ayu dianti, Bagus Suardika, Desi Widari terimakasih atas doa dan dukungan yang tiada hentinya.
12. Terimakasih kepada I Putu Yusna Satwika, S.Pd yang selalu mendengarkan keluh kesah penulis.

13. Sahabat-sahabat penulis Sri Mayanti, S.H, Hilda Yanti B,S.H, Alfia Ratu Rahman, S.H, Utari Andani Putri Darmawangsa, S.H, dan Andi Mulia Wahyuni, S.H, serta Marisa Pepayosa Barus, S.H terimakasih atas segala dukungan dan bantuannya yang telah diberikan kepada penulis
14. Seluruh staf dan karyawan akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang senantiasa membantu kelancaran administrasi
15. Rekan-rekan Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Angkatan 2019 terimakasih atas kebersamaanya dan dukungannya selama ini.

Penulis memohon maaf jika selama ini banyak melakukan kesalahan semoga tesis ini dapat bermanfaat dan memberi sumbangsih dalam upaya kita meningkatkan kualitas pendidikan.

Makassar, 9 Desember 2021

Ni Kadek Mekar Sari

ABSTRAK

Ni Kadek Mekar Sari (B022191022), *Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaris* (dibimbing oleh **Farida Patittingi** dan **Kahar Lahae**).

Penelitian ini bertujuan untuk (1) menemukan, menganalisa, dan mendeskripsikan pertanggungjawaban penerima kuasa menjual yang bertindak sebagai pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas yang dibuat dihadapan Notaris, dan (2) untuk mengetahui, menganalisa dan mendeskripsikan kekuatan hukum akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan PPJB yang belum lunas. Manfaat dari penelitian ini adalah secara teoritis dan praktis diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam pembuatan PPJB dan Akta Kuasa Menjual serta diharapkan dapat memberikan masukan kepada Notaris sehingga tidak ada lagi Akta Notaris yang menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Tipe penelitian ini merupakan tipe penelitian hukum Normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Untuk mengumpulkan data penulis menggunakan studi kepustakaan serta melakukan wawancara kepada narasumber. Penelitian ini selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) penerima kuasa bertanggungjawab atas pelunasan pembayaran terhadap PPJB yang belum lunas sebagaimana yang termuat dalam PPJB serta penggantian biaya dan ongkos-ongkos yang timbul akibat sengketa terhadap objek dalam PPJB, namun mengenai pertanggungjawabannya terhadap kuasa menjual yang diterimanya pertanggungjawaban ini lebih tepat ditujukan kepada notaris karena telah membuat akta kuasa menjual dengan PPJB tidak lunas yang kemudian menimbulkan kerugian pada penjual, dan (2) mengenai kekuatan hukum akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan PPJB yang belum lunas bahwa kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan mengikat sehingga harus dinyatakan batal demi hukum sebab akta tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihaknya.

Kata kunci: Pertanggungjawaban, Penerima Kuasa, Kuasa Menjual, PPJB

ABSTRACT

Ni Kadek Mekar Sari (B022191022) *Accountability Of The Authorized Person To Sell As Well As A Buyer In A Sale And Purchase Binding Agreement (Ppjb) Not Settled By A Notary Deed* (supervised by **Farida Patittingi** and **Kahar Lahae**).

This study aims to (1) find, analyze, and describe the responsibility of the power of attorney to sell who acts as a buyer in an unpaid Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) made before a Notary and (2) to find, analyze and describe the legal force of the power of attorney to sell whose enforcement is bound by PPJB that has not yet been issued. paid off The benefit of this research is that theoretically and practically it is hoped that it can increase legal knowledge, especially in making PPJB and Deed of Authorization to Sell and is expected to provide input to the Notary so that there is no more Notary Deed that creates legal uncertainty for the parties.

This type of research is a normative legal research type using a statutory approach and a conceptual approach. To collect data, the writer uses literature study and conducts interviews with informants. This research was then analyzed qualitatively and presented descriptively.

The results of this study indicate that (1) the recipient of the power of attorney is responsible for the settlement of payments to PPJB that have not been paid off as contained in the PPJB as well as reimbursement of costs and costs arising from disputes over objects in PPJB, but regarding his responsibility for the power to sell which he receives, this responsibility is more appropriately addressed to a notary because he has made a deed of power of attorney to sell with PPJB not being paid off which then causes losses to the seller, and (2) regarding the legal force of the power of attorney to sell, the implementation of which is bound by PPJB that has not been paid off, that the power of attorney does not have binding force so that it must be declared null and void because the deed creates legal uncertainty for the parties.

Keywords: Accountability, Power Of Attorney, Power Of Sale, PPJB

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PERNYATAAN KEASLIAN	iii
UCAPAN TERIMAKASIH	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	17
C. Tujuan Penulisan	17
D. Manfaat Penelitian	18
E. Orisinalitas Penelitian.....	18
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	23
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	23
B. Konsep Tentang Akta Kuasa Menjual Notaril	33
C. Tanggungjawab Hukum	48
D. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris.....	51
E. Landasan Teori	53
F. Kerangka Pikir.....	57
G. Bagan Kerangka Pikir	60
H. Definisi Operasional	61
BAB III. METODE PENELITIAN	63
A. Tipe Penelitian	63
B. Pendekatan Penelitian	63
C. Bahan Hukum	64

D. Teknik Pengumpulan Data	65
E. Teknik Analisi Data	66
BAB IV. HASIL DAN PEMBAHASAN.....	68
A. Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Bertindak Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas Dengan Akta Notaril.....	68
B. Kekuatan Hukum Akta Kuasa Menjual Yang Pemberlakuannya Terikat Dengan Perjanjian Pengikatan	
C. Jual Beli Yang Belum Lunas	97
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	120
A. Kesimpulan.....	120
B. Saran.....	121
DAFTAR PUSTAKA.....	122
LAMPIRAN.....	128

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk sosial mempunyai naluri sejak ia dilahirkan, tanpa ada orang lain yang mengajarkannya. Kebutuhan akan makanan dan minuman termasuk keperluan primer untuk semua makhluk hidup baik hewan maupun manusia. Selain kebutuhan itu manusia memiliki banyak kebutuhan lainnya, manusia perlu mendapat bantuan dari orang lain. Kebutuhan setiap orang berbeda-beda oleh karenanya segala kebutuhan itu seringkali menimbulkan akibat hukum bagi setiap orang yang menginginkannya.

Dalam hal melakukan perbuatan hukum adakalanya seseorang membutuhkan bantuan orang lain, hal ini dapat terjadi karena adanya keterbatasan waktu, jarak, keadaan fisik, keadaan sosial, ekonomi dan lainnya, sehingga hal tersebut dapat dilakukan melalui lembaga kuasa seperti yang diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang

dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dalam hal pemberian kuasa dapat dilakukan dibawah tangan maupun dihadapan pejabat yang berwenang.

Algra et.al mendefinisikan pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/*lasthebberr*), yang menerimanya untuk dan atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberikan kuasa itu.¹

Pemberian kuasa memiliki unsur sebagai suatu perjanjian yaitu persetujuan, maka dalam pemberian kuasa sama halnya dengan perjanjian menganut juga sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak, sejalan dengan pendapat yang dikemukakan oleh Jhon Locke pada dasarnya manusia hidup dalam keadaan bebas dalam hukum alam adalah bebas dan sederajat yang tidak dapat diserahkan hak-hak alamiahnya kepada sekelompok masyarakat melainkan melalui sebuah perjanjian². Dalam Pasal 1338 KUHPerdara berarti baik pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Surat kuasa terbagi atas dua yakni Surat Kuasa Khusus sebagaimana terdapat dalam Pasal 1795 KUHPerdara yaitu surat kuasa mengenai satu

¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017, hal. 156.

² Ahmad Sukardja, *Hukum Tata Negara & Hukum Administrasi Negara Dalam Prespektif Fikih Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hal. 190.

atau lebih kepentingan tertentu dan Surat Kuasa Umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1796 KUHPerdara yaitu surat kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, tetapi hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan. Sedangkan untuk melakukan tindakan pemilikan seperti memindahtangankan benda-benda, membebaskan benda-benda tersebut sebagai jaminan, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

Menurut Achmad Ichan, ada 3 (tiga) keadaan hukum berkaitan dengan hubungan hukum pemberian kuasa dan kewenangan mewakili (perwakilan) yaitu: (a) pemberian kuasa disertai kewenangan mewakili, yang melahirkan perwakilan berdasarkan perjanjian (*lastgeving* dan *volmacht*); (b) pemberian kuasa tanpa disertai kewenangan mewakili, tidak melahirkan perwakilan (*lastgeving*); dan (c) kewenangan mewakili tanpa pemberian kuasa (*volmacht*)³.

Ketentuan “pemberian kuasa” yang dirumuskan dalam KUHPerdara, telah mencampur adukan antara 2 (dua) bentuk hukum, yaitu: *lastgeving* dan *volmacht*. Pada konsep pengertian “pemberian kuasa” atau *lastgeving* atau yang dimaksud dalam rumusan Pasal 1792 KUHPerdara, memiliki 2 (dua) maka, yaitu: (a) pemberian kuasa yang disertai dengan kewenangan mewakili, yang akan melahirkan perwakilan karena perjanjian (*contractuele*

³ Peiter Latumenten, *Dasar-Dasar Pembuatan Akta Kuasa Otentik Berikut Contoh Berbagai Akta Kuasa Berdiri Sendiri dan Accesoir*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2018, hal. 2-3.

vertegenwoordiging), dan (b) pemberian kuasa tanpa disertai dengan kewenangan mewakili dan hanya melahirkan kewajiban bertindak dalam hal ini (kewajiban melaksanakan prestasi) yang lahir karena perjanjian. Ketidakserasian antara ketentuan dalam KUHPerdara yang mengatur 2 (dua) bentuk hukum yaitu: “*volmacht*” dan “*lastgeving*” memberikan pengaruh pada perkembangan dokumen-dokumen hukum pemberian kuasa dan putusan-putusan pengadilan terkhusus di bidang perdata. Essensi perbedaan antara *lastgeving* dan *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum satu bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian, jika ada pemberian kewenangan mewakili dalam *lastgeving* tersebut.⁴

Dalam perkembangannya pemberian kuasa dapat dilakukan melalui akta notaris yang artinya kuasa tersebut mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat yang merupakan alat bukti sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna adalah alat bukti yang sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian perlawanan⁵ sehingga tidak perlu dibuktikan lagi selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara.

Pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan

⁴ *Ibid*, hal.4.

⁵ Achmad Ali dan Wiwie Heryani, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Prenada Group, Jakarta, 2015, hal.81

Notaris, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris mempunyai kewenangan membuat akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, selain itu Notaris juga mempunyai kewenangan lain, salah satunya memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap atau kepada para pihak yang berkepentingan.

Notaris adalah salah satu profesi hukum yang dalam jabatannya merupakan pekerjaan yang sangat dinamis, dimana menuntut tanggungjawab yang besar karena bersinggungan dengan hak-hak asasi manusia. Di dalam menjalankan profesinya tidak hanya berbicara sekedar tentang aturan hukum yang tercantum dalam undang-undang namun dalam kenyatannya akan ditemukan hal-hal baru yang tidak sepenuhnya dapat teratasi⁶. Menurut Sudikno Mertokusumo, agar kepentingan manusia itu terlindungi hukum harus dilaksanakan. Pelaksanaan hukum ini dapat berlangsung secara tentram, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran terhadap hukum. Dalam hal ini maka hukum yang telah dilanggar harus ditegakan. Melalui penegakan hukum inilah hukum menjadi

⁶ Marwan Effendy, *Teori Hukum Dari Aspek Prespektif Kebijakan Perbandingan Dan Harmoni Hukum Pidana*, Referensi (Gaung Persada Pres Group), Ciputat, 2004, hal.251.

kenyataan. Dalam menegakan hukum ada tiga unsur yang harus selalu diterapkan yaitu kepastian hukum (*rechtssicherheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan keadilan (*gerechtigkei*).⁷

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdara pemberian kuasa bertujuan untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa, namun dalam prakteknya beberapa pemberian kuasa tidak hanya untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa melainkan juga kepentingan penerima kuasa itu sendiri. Salah satu pemberian kuasa yang bertindak tidak hanya untuk mewakili si pemberi kuasa namun juga untuk kepentingan penerima kuasa yakni Akta Kuasa Menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual untuk mewakili si pemberi kuasa dan bertindak pula sebagai pembeli untuk dirinya sendiri.

Adanya kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk perlindungan hukum (kepastian hukum) yang diberikan kepada pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibayar lunas oleh pembeli, akan tetapi belum dapat dilakukan balik nama sertipikat karena ada syarat yang belum terpenuhi⁸. PPJB adalah perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan

⁷ Sudiko Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1999, hal.145.

⁸ Fauzia Tifany Dinnar, *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, 2017,hal.5.

Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Penyelenggaraan Perubahan Dan Kawasan Permukiman. PPJB adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta Notaris. PPJB dapat dibuat karena alasan tertentu salah satunya belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkannya pajak-pajak yang timbul karena jual beli yang akan dilakukan. PPJB terbagi atas 2 (dua) macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas dibuat jika harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual akan tetapi belum dilaksanakan Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan pajak-pajak jual beli belum dibayarkan ataupun sertifikat masih dalam pengurusan dan beberapa alasan lainnya. Sementara itu untuk PPJB tidak lunas dibuat jika pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, dalam pasal-pasal PPJB tidak lunas ini sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan⁹.

Dalam prakteknya ada pula penggunaan akta kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli yang dipergunakan dalam PPJB tidak lunas yang kemudian merugikan si

⁹Dewi Kurnia Putri Dan Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, UNISSULA, 2017, Volume 4, Nomor 4, hal.625.

penjual, dikarenakan penerima kuasa dapat menyalahgunakan kuasa yang telah diberikan untuk kepentingannya sendiri. Meskipun didalam PPJB di buatkan klausula bahwa kuasa berlaku jika PPJB telah lunas, namun berdasarkan penelitian pendahuluan ditemukan beberapa kasus tentang penerima kuasa menjual yang sekaligus bertindak sebagai pembeli dalam PPJB tidak lunas yang pada faktanya penerima kuasa menggunakan kuasa menjual tanpa melunasi terlebih dahulu pembayaran terhadap PPJB tidak lunas, tindakan penerima kuasa ini menimbulkan kerugian pada pihak penjual. Salah satu yang terjadi antara Natalia Natiwidjaja dengan Herwati.

Natalia Natiwidjaja (penjual) yang merupakan pemilik sah atas sebidang tanah seluas ±298 M² (kurang lebih dua ratus sembilan puluh delapan meter persegi) beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Gebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, yang sebagaimana tertuang dalam sertipikat Hak Milik Nomor 2321/Grogol Selatan, yang bermaksud akan menjual tanah dan bangunan miliknya itu kepada Herawati (Pembeli) dengan Harga yang telah mereka sepakati yakni sebesar Rp. 3.050.000.000,00- (tiga miliar lima puluh juta rupiah) yang kemudian akan dibayarkan dalam 2 (dua) tahap, yakni: pembayaran pertama dilakukan pada Tanggal 22 Maret 2012 sebesar Rp.850.000.000,00- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan pembayaran kedua pada Tanggal 29 Juni 2012 sebesar Rp. 2.200.000.000,00- (dua miliar dua ratus juta rupiah). Setelah pembayaran pertama dilakukan oleh Herawati,

kemudian pada Tanggal 23 April 2012, Natalia Natiwidjaja dan Herawati datang menghadap kepada Notaris Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn dengan maksud agar rencana jual beli tersebut dituangkan dalam sebuah akta, yaitu dalam akta PPJB Nomor 3 Tanggal 23 April 2013. PPJB tersebut diikuti pula dengan pemberian kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Natalia Natiwidjaja kepada Herawati, berdasarkan ketentuan dalam Pasal 3 Akta PPJB Nomor 3 Tanggal 23 April 2012 tersebut, kuasa untuk menjual sebagaimana yang telah dibuat dalam bentuk Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4 Tanggal 23 April 2012, mempunyai kekuatan berlaku jika Herawati selaku pembeli telah membayar lunas harga jual beli tanah dan juga bangunan yang telah disepakati. Namun, sebelum dibayarkan lunas harga jual beli tersebut Herawati dengan itikad tidak baiknya, telah mengalihkan (mejual) tanah dan bangunan milik Natalia Natiwidjaja kepada pihak ketiga yaitu Ade Ernawati Sukarna, yang mana jual beli antara Herwati dan Ade Ernawati Sukarna telah dituang dalam Akta Jual Beli Nomor 429/2012 Tertanggal 26 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris dan PPAT Haryanto, S.H.,MBA dengan berdasarkan pada Akta Kuasa Menjual yang diberikan oleh Natalia Natiwidjaja kepada Herawati yang dibuat tersendiri, yakni Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 4 Tanggal 23 April 2012. Didasarkan pada Akta Jual Beli Nomor 429/2012 Tanggal 26 Desember 2012 tersebut, telah dilakukan balik nama atas tanah dan bangunan dari Natalia Natiwidjaja beralih kepada Ade Ernawati Sukarna dan setelah proses balik

nama tersebut selesai, sertifikat hak milik Nomor 2321/Grogol Selatan dikuasai oleh Ade Ernawati Sukarna¹⁰.

Pada proses perkaranya, Natalia Natiwidjaja mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan mengugat Herawati (Tergugat I), Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn (Tergugat II), Ade Ernawati Sukarna (Tergugat III), Haryanto, S.H.,MBA (Tergugat IV) dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat), adapun pokok Gugatan yang diajukan adalah (1) menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I telah wanprestasi terhadap Pengugat atas pelaksanaan Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 23 April 2012, (2) membatalkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 23 April 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn notaris di tanggerang, (3) membatalkan Kuasa Menjual Nomor 4 tertanggal 23 April 2012, yang dibuat oleh dan dihadapan Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn notaris di tanggerang, (4) menyatakan Tergugat I tidak mempunyai kapasitas untuk menjual tanah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat III, (5) menyatakan jual beli tanah dan bangunan antara Tergugat I dan Tergugat III adalah tidak sah, (6) membatalkan Akta Jual Beli Nomor: 429/2012 tertanggal 26 Desember 2012 yang dibuat oleh dan dihadapan Haryanto, S.H.,MBA, notaris-PPAT di Jakarta selatan, (7) menghukum Tergugat III atau siapa saja yang menguasai untuk menyerahkan sertipikat

¹⁰ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1846K/Pdt/2017.

hak milik Nomor 2321/Grogol selatan kepada Pengugat. Pada pengadilan Tingkat Pertama yakni Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 114/Pdt.G.2013/PN.Jkt.Sel memberikan putusan bahwa Gugatan yang diajukan Pengugat Tidak Dapat Diterima, salah satu yang menjadi pertimbangan hakim yakni: “bahwa dari keadaan dan kondisi diatas, Majelis berpendapat bahwa format gugatan yang paling tepat untuk persengketaan antara Pengugat dengan para Tergugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum karena melibatkan beberapa pihak yang bukan sebagai pihak dalam akta pengikatan jual beli Nomor 3 tanggal 23 April 2012 tapi melibatkan pula pihak lain dalam akta jual beli Nomor 429/2012 tanggal 26 Desember 2012 dengan obyek yang sama”, dan “bahwa selain itu memperhatikan komposisi dan kedudukan para pihak dalam perkara a quo ternyata Penggugat telah menarik pihak lain yang bukan sebagai pihak dalam akta pengikatan jual beli Nomor: 3 tertanggal 23 April 2012 sebagai pihak Tergugat utama. Padahal sudah menjadi rumusan umum pihak-pihak yang dapat ditarik Tergugat utama dalam gugatan wanprestasi adalah pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut”.

Selanjutnya pada tahap Banding yakni pada Pengadilan Tinggi Jakarta, dimana yang mengajukan Banding adalah Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn (Pembanding/Tergugat II) melawan Natalia Natiwidjaja (Terbanding/Pengugat), dan Herawati (Turut Terbanding I/Tergugat I), Ade Ernawati Sukarna (Turut Terbanding II/Tergugat III), Haryanto, S.H.,MBA

(Turut Terbanding III/Tergugat VI), dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Terbanding/Turut Tergugat), dalam memori Bandingnya pada pokoknya Pemanding menyatakan keberatan terhadap pertimbangan majelis hakim tingkat pertama yakni: (1) bahwa perkara Nomor:114/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel hanya menyangkut perbuatan wanprestasi/ingkar janji dari pihak-pihak yang mengikatkan diri dalam suatu perjanjian bukan menyangkut perikatan yang lain, (2) bahwa mejelis hakim Pengadilan tingkat pertama terhadap alat bukti T-IV,T-V,T-VI dan T-VII tidak secara tepat dipertimbangkan dalam pertimbangan hukumnya sehingga kepentingan hukum dari Pemanding semula Tergugat II haruslah putusannya ditolak bukan putusan tidak dapat diterima. Pada Pengadilan Tinggi Jakarta Selatan melalui Putusan Nomor 603/PDT/2015/PT.DKI memberikan putusan yakni menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat II serta memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 114/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel sekedar mengenai peniadaan pertimbangan dan amar putusan mengenai rekonpeni. Salah satu yang menjadi pertimbangan hakim antara lain: “ bahwa pertimbangan hukum majelis hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar dan diambil alih sepenuhnya sebagai pertimbangan hukum majelis hakim Tingkat Banding untuk memutus perkara ini ditingkat banding kecuali mengenai pertimbangan dan amar putusan tentang Rekonpensi yang harus ditiadakan karena a quo tidak ada gugatan rekonpensi”, dan “ bahwa

berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 3 Maret 2014 Nomor:114/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel dapat dipertahankan dan haruslah dikuatkan dengan perbaikan pertimbangan dan amar putusan sekedar mengenai rekonpensi yang harus ditiadakan”.

Sementara pada tahap kasasi, dimana yang mengajukan kasasi adalah Eka Widiasmaran, S.H., M.Kn (Pemohon Kasasi yang juga termohon Kasasi II dahulu Pembading /Tergugat II) melawan Natalia Tatiwidjaja (Termohon Kasasi I yang juga sebagai Pemohon Kasasi II dahulu Terbanding /Penggugat, dan Herawati (Turut Termohon kasasi/Tergugat I), Ade Ernawati Sukarna (Turut Termohon kasasi/Tergugat III), Haryanto, S.H., MBA (Turut Termohon Kasasi/Tergugata IV), dan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat). Adapun alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh Eka Widiasmaran, S.H.M.Kn yakni: (1) bahwa pemohon kasasi menolak pertimbangan dan keputusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 603/Pdt/2015/PT.DKI, karena seharusnya gugatan Pengugat khususnya terhadap pemohon kasasi/Pembanding/ Tergugat II ditolak dan bukan dinyatakan tidak dapat diterima, (2) bahwa pertimbangan putusan majelis hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang menyatakan Gugatan Penggugat NO (*niet ontvenkelijk verklaard*) kiranya juga menurut hukum hanya tepat diajukan pada Termohon Kasasi II/Terbanding II/Tergugat I saja, (3) bahwa pemohon kasasi keberatan terhadap pertimbangan dan keputusan

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang didalam amar putusanya menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding. Sedangkan alasan permohonan kasasi yang diajukan oleh Natalia Natiwidjaja (Pemohon Kasasi II yang juga Termohon Kasasi I dahulu Penggugat/Terbanding), bahwa Pemohon menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 603/PDT/2015/PT.DKI yang telah memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 114/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang antara lain: (1) pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, dalam putusan a quo telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukumnya dalam putusan a quo pada halaman 11 paragraf 4, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah salah dan keliru karena Termohon Kasasi I (dahulu Pembandingan/dahulu Tergugat II) dalam memori bandingnya telah menyebutkan kualifikasi para pihak dalam perkara a quo, (2) *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tidak cukup dalam pertimbangan hukumnya tidak saksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*) dalam bahwa pertimbangan hukum *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tidak secara komprehensif semua hal yang relevan dipertimbangkan dalam memberikan putusan atau pertimbangan putusannya terlalu singkat dan kabur, seperti pertimbangan *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, pada halaman 11 Paragraf 2 poin 1 dan 2, (3) kesalahan *judex facti* Tingkat Pertama dalam halaman 15 Paragraf 4, bahwa

pertimbangan hukum diatas adalah pertimbangan hukum yang ngawur dan tidak berdasarkan bukti-bukti dan tidak memahami permasalahan dan seharusnya pertimbangan hakim merupakan salah satu aspek terpenting dalam menentukan terwujudnya nilai dari suatu putusan hakim yang mengandung keadilan (*ex aequo et bono*) dan mengandung kepastian hukum. Dengan demikian majelis hakim Tingkat Pertama dalam meberikan pertimbanganya tidak secara cermat dan teliti dalam memutus perkara a quo. Bahwa perkara a quo yang diajukan oleh pemohon kasasi (dahulu Tebanding I/dahulu Pengugat) adalah gugatan wanprestasi dan pembatalan akta-akta otentik, dengan demikian pihak yang terkait dengan gugatan a quo haruslah diikutkan sebagai pihak dalam perkara a quo. Kemudian dalam putusannya Mahkamah Agung memberikan putusan melalui Putusan Nomor 1846 K/Pdt./2017 yakni menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn dan Permohonan Kasasi II Natalia Natiwidjaja tersebut. Salah satu yang menjadi pertimbangan hakim yakni: “bahwa alasan-alasan kasasi dan keberatan pemohon kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena putusan *judex facti* Pengadilan Tinggi yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum serta putusan *judex facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang”, dan “bahwa format gugatan yang paling tepat untuk persengketaan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum karena melibatkan beberapa pihak yang bukan sebagai pihak dalam Akta

Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 23 April 2012 tapi melibatkan pula pihak lain yang ternyata sebagai pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 4429/2012 tanggal 26 Desember 2012 dengan obyek yang sama”, dan “bahwa selain itu memperhatikan komposisi dan kedudukan para pihak dalam perkara a quo ternyata Penggugat telah menarik pihak lain yang bukan sebagai pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 3 tanggal 23 April 2012 sebagai pihak Tergugat utama”, serta “bahwa berdasarkan pertimbangan di atas lagi pula ternyata bahwa putusan *judex facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I Eka Widiasmaran, S.H.,M.Kn, dan Pemohon Kasasi II Natalia Natiwidjaja tersebut harus ditolak”.

Berdasarkan penjabaran diatas Herawati selaku penerima kuasa yang bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli dalam PPJB telah melakukan wanprestasi dan telah menggunakan kuasa untuk menjual yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 3 Akta PPJB Nomor 3 Tanggal 23 April 2012 yang sangat merugikan Natalia Natiwidjaja karena ia tidak menerima sisa pembayaran harga jual beli yang telah disepakati juga telah kehilangan haknya atas Tanah yang menjadi hak miliknya, dan berdasarkan putusan pengadilanpun tidak memberikan sanksi maupun perintah kepada Herawati untuk membayar sisa pembayaran jual beli tersebut, padahal

Natalia Natalia Natiwidjaja telah kehilangan haknya atas tanah dan bangunan yang semula menjadi miliknya.

Sehingga dengan ini penulis tertarik untuk meneliti mengenai apakah penerima kuasa menjual yang bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas dengan akta Notaril dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum dan apakah akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum lunas mempunyai kekuatan hukum.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas maka permasalahan penelitian dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah penerima kuasa menjual yang sekaligus bertindak sebagai pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak lunas dengan akta notaril dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakannya ?
2. Apakah akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum lunas mempunyai kekuatan hukum?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui, menganalisa dan mendeskripsikan pertanggungjawaban penerima kuasa menjual yang sekaligus bertindak sebagai penjual dalam PPJB tidak lunas dengan akta notaril.

2. Untuk mengetahui, menganalisa dan mendeskripsikan kekuatan hukum akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan PPJB yang belum lunas.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu dan memberikan masukan kepada semua pihak yang membutuhkan pengetahuan terkait masalah yang diteliti dan dapat dipakai sebagai sarana yang efektif dan memadai dalam upaya menyelesaikan persoalan mengenai pemberian maupun penerima kuasa

E. Orisinalitas Penelitian

Penelitian tentang pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaril berdasarkan penelitian perpustakaan yang penulis lakukan terkait dengan judul diatas, penulis menemukan adanya penelitian sebelumnya berkaitan dengan judul diatas, antara lain:

1. Penelitian tesis yang berjudul “ Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Di hadapan Notaris” oleh Fauzia Tifany Dinnar, Program Magister

Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, 2017, penelitian ini membahas tentang pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris dalam pembayaran lunas harga tanah yang diperjual belikan dalam Perjanjian Jual Beli (PPJB) demi melindungi kepentingan pembeli Notaris membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya. Dengan rumusan masalah sebagai berikut: (1) Mengapa dalam hal tertentu Notaris harus membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan mengabaikan ketentuan yang melarangnya? (2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak?

2. Penelitian Tesis yang berjudul “Efektifitas Dan Penerapan Kuasa Dalam Akta Pengikatan/Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Serta Keterkaitannya Dengan Akta Kuasa Jual” oleh Herry Santoso, Program Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Fakultas Hukum, Universitas Sumatera Utara, 2012, penelitian ini membahas tentang pemberian kuasa yang terdapat dalam akta perikatan/perjanjian jual beli yang dibuat oleh notaris merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik dan oleh karena itu kuasa yang terdapat dalam akta perikatan jual beli tersebut sangat efektif karena berdasarkan kuasa yang terdapat dalam akta perikatan jual beli tersebut maka pihak pembeli dapat menghadap

dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri dihadapan PPAT baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Maksudnya disini pihak pembeli telah membayar harga yang disepakati dengan cara lunas. Apabila pembayaran harga tanah tersebut belum semuanya dipenuhi oleh pihak pembeli (belum lunas), maka sebaiknya dibuatkan akta perjanjian jual beli tanpa disertai dengan surat kuasa jual, karena apabila dibuatkan akta perjanjian jual beli dengan kuasa jual, maka hal ini dapat merugikan pihak penjual karena jual beli belum lunas dibayar oleh pihak pembeli. Dengan rumusan masalah sebagai berikut: (1) sejauh manakah efektifitas pemberian kuasa yang terdapat dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli ? (2) bagaimanakah keterkaitan antara pemberian kuasa yang terdapat dalam akta Perikatan/Perjanjian Jual Beli dengan Akta Kuasa Jual? (3) apakah kuasa yang diberikan /dibuat untuk melakukan perbuatan hukum kepada penerima kuasa selalu demi kepentingan pemberi kuasa?

3. Penelitian tesis yang berjudul “Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasara Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama” oleh Sumardi, Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Udayana, 2014, penelitian ini membahas tentang kedudukan surat keretangan notaris dengan kuasa menjual sebagai dasar dibuatnya akta jual beli balik nama yang dibiak oleh dan/atau dihadapan PPAT berfungsi sebagai

perjanjian bantuan dan akta dibawah tangan dengan tujuan untuk melindungi posisi pembeli dan juga memperlancar pekerjaan notaris/PPAT dalam membuat akta jual beli beserta pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli dengan rumusan masalah sebagai berikut: (1) bagaimanakah kedudukan surat keterangan notaris yang diikuti kuasa menjual sebagai dasar dibuatnya akta jual beli balik nama yang dibuat oleh dan/atau dihadapan PPAT? (2) apakah akta kuasa menjual yang mengikuti surat keterangan notaris dapat disebut sebagai kuasa mutlak dan akta jual beli balik namanya dapat dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan?

4. Jurnal tentang “Penyalahgunaan Pemberian Kuasa Untuk Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh Penerima Kuasa (contoh kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1846/K/Pdt/2017) penelitian oleh Livia Cindy Ariella, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 1, 2019, Jurnal ini membahas tentang penyalahgunaan pemberian kuasa yang diberikan oleh penerima kuasa untuk menjual dalam pengikatan jual beli yang belum dibayar lunas oleh penerima kuasa yang kemudian kuasanya disalahgunakan oleh penerima kuasa untuk melakukan jual beli dengan pihak ketiga. Dengan rumusan masalah sebagai berikut: (1) apakah didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dicantumkan klausul kuasa untuk menjual ? (2) bagaimanakah perlindungan hukum terhadap penjual

penjual selaku pemberi kuasa dalam hal terjadinya penyalahgunaan pemberian kuasa untuk menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh penerima kuasa ?

Perbedaan mendasar dari penelitian penulis dengan penelitian sebelumnya yakni: Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris, Efektifitas Dan Penerapan Kuasa Dalam Akta Penguaktan/Perjanjian Jual Beli Atas Objek Tanah Serta Keterikatannya Dengan Akta Kuasa Jual, Kedudukan Kuasa Menjual Atas Dasar Surat Keterangan Notaris Tentang Pembayaran Lunas Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Balik Nama, dan Penyalahgunaan Pemberian Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh Penerima Kuasa (contoh kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor 1846/K/Pdt/2017), sedangkan penelitian penulis adalah Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaril, yang isu hukumnya membahas tentang sejauhmana pertanggungjawaban penerima kuasa yang juga bertindak sebagai pembeli dalam PPJB tidak lunas yang telah mengalihkan obyek dalam PPJB dengan menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya kepada pihak ketiga.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian Perjanjian

Dalam Pasal 1313 KUHPdata memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Rumusan perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPdata tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang, artinya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya.

Ahmadi Miru menyatakan kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu¹¹. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian

¹¹Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hal. 2.

sengketa, dan perjanjian ditunjukkan untuk memperjelas hubungan hukum.¹²

Adapun yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian bagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:¹³

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Yang dimaksud sepakat adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak-pihak lain. Ada beberapa cara terjadinya persesuaian pernyataan kehendak yaitu: (1) bahasa yang sempurna dan tertulis; (2) bahasa yang sempurna secara lisan; (3) bahasa yang tidak sempurna, namun dapat diterima oleh pihak lawan; (4) bahasa isyarat yang dapat diterima; (5) diam atau membisu, tetapi dipahami atau diterima pihak lawan. Pada dasarnya cara yang paling banyak dilakukan oleh para pihak, yaitu dengan bahasa sempurna secara lisan dan tertulis.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Kecakapan yang dimaksud adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Orang yang cakap dan berwenang melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah

¹² I Ketut Artadi dan Dewa Nyoman Rai Asmara Putra, *Implementasi Ketentuan-Ketentuan Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, hal. 28.

¹³ Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 27.

dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin (Pasal 330 KUHPdata).

c. Suatu hal tertentu

Yang dimaksud adalah objek dari perjanjian yaitu berupa prestasi (pokok perjanjian).

d. Suatu sebab yang halal

Istilah suatu sebab yang halal yang dimaksud didalam hal ini adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Dalam perjanjian atau kontrak dikenal banyak asas diantaranya adalah sebagai berikut:¹⁴

a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme diartikan bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian apabila tercapainya kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.

¹⁴ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, *op.cit.* hal.3-5

b. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak memberi jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian.

c. Asas mengikatnya kontrak (*pacta sunt servanda*)

Setiap orang yang membuat kontrak dia terikat memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janjin yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum itikad baik harus

ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan para pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.

Mengenai itikad baik meskipun diatur melalui Pasal 1338 KUHPerdara namun itikad baik ini semata-mata ditujukan pada pelaksanaan perjanjian, bukan pada saat pembuatan perjanjian, padahal justru pada saat menjelang ditutupnya perjanjian merupakan tahapan yang sangat menentukan apakah perjanjian itu dibuat secara adil atau tidak atau dengan perkataan lain pada saat pembuatan perjanjian dibutuhkan keseimbangan antara kedua belah pihak dalam membuat perjanjian untuk menghindari “penyalahgunaan keadaan” yang menyelimuti salah satu pihak, baik karena kondisi kejiwaan maupun keadaan faktor eksternal lainnya.¹⁵

Terdapat dua makna itikad baik, pertama dalam kaitannya dengan pelaksanaan kontrak sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, dalam kaitannya ini itikad baik atau *bona fides* diartikan perilaku yang patut dan layak antar kedua belah pihak. Pengujian apakah suatu tingkah laku itu patut dan adil didasarkan pada norma-norma objektif yang tidak tertulis. Kedua itikad baik juga diartikan sebagai keadaan tidak mengetahui adanya cacat, seperti

¹⁵ Marilang, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Alauddin University Press, Makassar, 2013, hal. 241.

misalnya pembayaran dengan itkad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1385 KUHPerdota.

2. Unsur-unsur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Dalam pengertiannya Pengikatan yang disebut *the binding* (inggris) atau *bindende* (Belanda) merupakan cara atau hal untuk mengikat. Mengikat dikonsepsikan sebagai sesuatu yang harus ditaati. Yang mentaatinya yaitu para pihak¹⁶. Sedangkan berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdota yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga dijanjikan.

Menurut Herlin Budiono Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Pada umumnya PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak.¹⁷ Ada 4 (empat) unsur yang tercantum dalam definisi yang dikemukakan oleh Herlin Budiono, yang meliputi:

- a. Esensi perjanjian pengikatan jual beli, yaitu perjanjian bantuan;
- b. Fungsinya, yaitu perjanjian pendahuluan
- c. Bentuknya bebas, dan

¹⁶ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjajian (TPA Dua)*, op.cit, hal. 267.

¹⁷ *Ibid*, hal. 268

d. Substansi yaitu, berupa janji janji yang harus dipenuhi.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebenarnya sama dengan perjanjian pada umumnya hanya saja PPJB merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan¹⁸. PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman sebagai *Lex Specisilis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1320 ayat 10 KUHPerdara (*Lex Generalis*) maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah, hal ini bersesuaian dengan pendapat Ria Trisnomurti yang

¹⁸ Dewi Kurnia Putri Dan Amin Purnawan, *op.cit*, hal.632.

menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli adalah perikatan bantuan yang dibuat untuk mengatasi keadaan menunggu dipenuhinya syarat perikatan yang merupakan tujuan akhir, yaitu jual beli atas tanah/hak milik atas satuan rumah susun, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada umumnya digunakan dalam jual beli tanah, PPJB terhadap tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta dibawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB) yang dibuat dihadapan Notaris menurut Salim HS merupakan surat tanda bukti yang dibuat dimuka dan dihadapan notaris, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban antara para pihak pertama/calon penjual dengan pihak kedua/calon pembeli, dimana pihak pertama berjanji dan mengikatkan diri akan menjual dan menyerahkan obyek jual beli kepada pihak kedua dan pihak kedua berjanji dan mengikatkan dirinya akan membeli obyek yang akan dijualnya apabila semua syarat-syaratnya sudah terpenuhi.²⁰ Ada 6 (enam) unsur yang tercantum dalam definisi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli diatas, meliputi:

- a. Adanya surat tanda bukti;

¹⁹ Ria Trisnomurti, *Notaris & Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Pustaka Pena Press, Makassar, 2019, hal. 180.

²⁰ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, *op.cit*, hal. 269

- b. Adanya pejabat yang berwenang;
- c. Adanya subyek hukum;
- d. Adanya obyek hukum;
- e. Adanya hak dan kewajiban; dan
- f. Adanya syarat.

Perikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tetapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik, karena kewenangan membuat Akta Jual Beli (AJB) tanah bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.²¹

Pada umumnya PPJB terbagi atas 2 (dua) yakni PPJB lunas dan PPJB tidak lunas, yang dimaksud dengan PPJB lunas adalah dalam hal harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual tetapi belum bisa dilaksanakan AJB yang disebabkan pajak-pajak jual beli belum dibayarkan ataupun hal lainnya. Di dalam PPJB lunas harus mencantumkan adanya klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang sifatnya mutlak untuk menjamin terlaksanakannya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena

²¹Rifky Anggatiastara Cipta, et.al, *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Notarius, Universitas Diponegoro, 2020, Volume 13 Nomor 2, hal.891.

sebab-sebab apapun. Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalkan salah satu pihak, akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak tersebut, wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur dalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta pengikatan jual beli ini. Sedangkan PPJB tidak lunas adalah dalam hal pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual. Didalam PPJB belum lunas dalam akta pengikat jual beli belum lunas tersebut, dicantumkan solusi apabila jual beli tersebut sampai batal ditengah jalan. Sebagai contoh pembeli batal membeli atau terlambat dalam melunasi sesuai jangka waktu yang telah ditentukan oleh kedua belah pihak .²²

Dalam pembuatan PPJB sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2001 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman dalam Pasal 22 J paling sedikit memuat:

- a. Identitas para pihak;
- b. Uraian objek PPJB;
- c. Harga rumah dan tata cara pembayaran;
- d. Jaminan pelaku pembangunan;
- e. Hak dan kewajiban para pihak;
- f. Waktu serah terima bangunan;

²² Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, *op.cit*, hal.633

- g. Pemeliharaan bangunan;
- h. Penggunaan bangunan;
- i. Pengalihan hak;
- j. Pembatalan dan berakhirnya PPJB;
- k. Penyelesaian sengketa

B. Konsep Tentang Akta Kuasa Menjual Notaril

1. Pengertian dan wewenang notaris

Notaris berasal dari kata “*nota literaria*” yaitu tanda tulisan atau yang dipergunakan untuk menulis atau menggambarkan ungkapan kalimat yang disampaikan narasumber. Tanda atau karakter yang dimaksud merupakan tanda yang dipakai dalam penulisan cepat (*private notary*) yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hukum perdata, sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan eksistensinya di masyarakat.²³

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris merupakan peraturan pelaksanaan dari pasal 1868 KUHPerdata menjelaskan notaris adalah pejabat umum khusus yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua

²³ G.H.S Luban Tobing, *Pengaturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*, Erlangga, Jakarta, 1999, hal. 41

perubahan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau boleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum.

Menurut Soegondo Notodisejo yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan (*gezag*) dari pemerintah. Dalam suatu sifat dan ciri khas yang membedakannya dari jabatan-jabatan lainnya dalam masyarakat.²⁴

Notaris dapat dikatakan sebagai pegawai pemerintah yang tidak menerima gaji dari pemerintah, notaris dipensiunkan oleh pemerintah, akan tetapi tidak menerima pensiun dari pemerintah. Oleh karena itu, bukan saja notaris yang harus dilindungi tetapi juga para konsumennya atau para pihak, yaitu masyarakat pengguna jasa notaris.²⁵ Notaris sebagai pejabat publik, dalam pengertiannya mempunyai wewenang dengan pengecualian, dengan mengategorikan notaris sebagai pejabat

²⁴ R.Soegondo Notodisejo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hal.13

²⁵ Surawardi K.Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006, hal.34

publik, dalam hal ini publik yang bernama hukum. Notaris sebagai pejabat publik tidak berarti sama dengan pejabat publik dalam bidang pemerintahan yang dikategorikan sebagai badan atau pejabat tata usaha negara, hal ini dapat dibedakan dari produk masing-masing pejabat publik tersebut. Notaris sebagai pejabat publik produk akhirnya yaitu akta otentik, yang terikat dalam ketentuan hukum pembuktian.²⁶

Tugas pokok seorang Notaris ialah membuat akta-akta otentik. Adapun akta otentik itu menurut Pasal 1870 KUHPerdara yakni memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian yang sempurna. Disinilah letak arti penting dari seorang Notaris, bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa kata yang dibuat Notaris mempunyai peranan penting dalam menciptakan kepastian hukum di dalam setiap hubungan hukum, dalam akta otentik itu pada dasarnya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

Kewenangan seorang Notaris dalam pembuatan akta terdapat dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yakni membuat akta otentik. Pengertian berwenang meliputi berwenang terhadap orangnya, yaitu untuk kepentingan siapa akta itu

²⁶ Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hal. 31.

diabuat atau dikehendaki oleh orang yang berkepentingan. Berwenang terhadap aktanya, yaitu berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan undang-undang atau yang dikehendaki yang bersangkutan. Serta berwenang terhadap waktunya dan berwenang terhadap tempatnya, yaitu sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah jabatan Notaris menjamin kepastian waktu para penghadap yang tercantum dalam akta.

Sehubungan dengan kewenangan Notaris dalam membuat akta sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 15 ayat (1), maka dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- b. Membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- c. Membuat copy dari asli dibawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d. Melakukan pengesahan kecocokan foto kopi dengan surat aslinya.
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

2. Surat Kuasa

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa. Dalam kamus *Black's Law Dictionary* surat kuasa atau *Power of attorney* diartikan sebagai instrument atau alat, dimana seseorang diberikan kekuasaan atau kewenangan untuk bertindak atas nama yang bersangkutan.²⁷

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang lain bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa itu sendiri. Dengan kata lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdara memberikan batasan (definisi) mengenai "*lastgeving*" yang mengatakan "*lastgeving*" adalah

²⁷ Salim Hs, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, op.cit, hal.157

suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kuasa (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedangkan perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.²⁸

Menurut Pasal 1793 KUHPerdara pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk:

a. Kuasa dengan akta otentik

Dalam Pasal 1796 KUHPerdara menjelaskan bahwa kuasa umum adalah pemberian kuasa yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan dalam bentuk akta yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dalam hal perbuatan hukum tertentu, undang-undang telah menentukan bahwa kuasa harus diberikan dalam bentuk akta otentik, seperti kuasa memasang hipotik, kuasa mencoret pembukuan hipotik,²⁹ dan kuasa membebaskan hak tanggungan, dalam artian bahwa kuasa itu dilakukan dimuka Notaris, sehingga pemberian kuasa itu mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.³⁰

²⁸ Komar Andasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990, hal. 427

²⁹ Pasal 1172 KUHPerdara

³⁰ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, *op.cit*, hal.160

b. Kuasa dibawah tangan

Pemberian kuasa dibawah tangan adalah kuasa yang diberikan kuasa yang diberikan secara tertulis oleh pemberi kuasa dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan seorang pejabat, surat dibawah tangan tidak terikat oleh bentuk formal tertentu, dan dapat dibuat oleh setiap subyek hukum yang berkepentingan untuk membuatnya hal ini sebagaimana dalam Pasal 1874 KUHPerdara.

c. Cuma-Cuma

Pemberian kuasa cuma-cuma diartikan dalam pemberian kuasa itu penerima kuasa tidak menerima bayaran dari penerima kuasa, hal ini diatur dalam Pasal 1794 KUHPerdara, apabila tidak diperjanjikan oleh para pihak maka pemberian kuasa dianggap dilakukan secara cuma-cuma. Namun apabila dalam perjanjian ditentukan dengan tegas, maka upahnya atau bayarannya tidak melebihi upah yang ditentukan untuk wali sebagaimana diatur dalam Pasal 114 KUHPerdara.³¹

d. Secara lisan

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa pada penerima kuasa secara tidak tertulis. Mengenai kuasa lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793

³¹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perjanjian (Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam BW)*, UPT Unhas Pres, Makassar, 2019, hal.226

KUHPerdata bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, termasuk secara lisan. Dalam konsepnya diberikan sebagai penyerahan kekuasaan dimana pemberi kuasa cukup menyampaikan kepada penerima kuasa dengan kata-kata yang diucapkan atau dengan tutur kata.

e. Secara diam-diam

Secara diam-diam artinya bahwa dalam pemberian kuasa itu, tanpa memberitahukan kepada penerima kuasa, namun penerima kuasa mau penerimanya yang dapat menyimpulkan dari kepentingan pemberi kuasa. Ketentuan pemberian kuasa secara diam-diam ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 ayat (2) KUHPerdata.

Menurut ketentuan Pasal 1795 KUHPerdata dapat ditentukan dua jenis pemberian kuasa, yaitu pemberian kuasa secara khusus dan pemberian kuasa secara umum.

a. Kuasa khusus

Kuasa khusus merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan satu atau lebih perbuatan hukum tertentu. Di dalam pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa. Perbuatan hukum tertentu maksudnya bahwa yang diurus oleh penerima kuasa hanya

sebuah keperluan yang pasti atau tetap seperti yang diperintahkan oleh pemberi kuasa.

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa suatu kuasa untuk membela suatu perkara di muka pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititik beratkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 Rbg, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta dibawah tangan yang "dilegalisir".³²

b. Kuasa umum

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan kepemilikan. Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan meliputi segala macam kepentingan dari

³²Fauziah Tifany Dinnar, *op.cit*, hal 53-58.

pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan, yang termasuk pemberian kuasa umum seperti kuasa untuk memindahtangankan barang, meletakkan hipotek di atasnya, membuat suatu perdamaian.³³

Mengenai berakhirnya kuasa dalam Pasal 1813 KUHPerdata menyebutkan sebab-sebab berakhirnya kuasa yaitu:³⁴

a. Ditariknya kuasa oleh pemberi kuasa

Ketentuan penarikan kembali atau pencabutan kembali (*revocation, herropen*) kuasa oleh pemberi kuasa diatur lebih lanjut dalam Pasal 1814 KUHPerdata dan seterusnya, dengan panduan:

- Pencabutan tidak memerlukan persetujuan dari si penerima kuasa
- Pencabutan dapat dilakukan dengan tegas dalam bentuk mencabut secara tegas dengan tertulis atau meminta kembali surat kuasa dari penerima kuasa.
- Pencabutan dengan diam-diam, hal ini berdasarkan Pasal 1816 KUHPerdata, dengan cara pemberi kuasa menunjuk kuasa baru guna melaksanakan urusan yang sama. Hal ini berakibat bahwa kuasa yang pertama itu sejak dibuatnya

³³Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, *op.cit*, hal. 162

³⁴ M.Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hal.4

kuasa baru terhitung sejak tanggal dibuatnya kuasa baru telah ditarik secara diam-diam.

Mengenai penarikan kuasa secara sepihak oleh pemberi kuasa sebaiknya dilakukan secara terbuka dengan memberitahukan atau mengumumkannya. Hal ini dilakukan guna memberikan perlindungan hukum kepada pemberi kuasa maupun pihak ketiga, dikarenakan pada saat itu setiap perbuatan yang dilakukan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa, tidak sah dan dianggap melawan hukum, sehingga tidak dipertanggungjawabkan kepada penerima kuasa. Begitupula sebaliknya jika penarikan tidak terbuka, semua perbuatan hukum yang dilakukannya dengan pihak ketiga yang bererikad baik, tetap mengikat kepada pemberi kuasa.

b. Pemberitahuan penghentian kuasa oleh pemberi kuasa;

pada Pasal 1817 KUHPerdara menegaskan, pemberi hak secara sepihak kepada kuasa untuk melepaskan (*op zegging*) kuasa yang diterimanya, dengan syarat:

- Harus memberikan kehendak pelepasan itu kepada pemberi kuasa
- Pelepasan tidak boleh dilakukan pada saat yang tidak layak

c. Meninggalnya, atau ditaruh dibawah pengampuan atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.

Pasal 1813 KUHPerdata menegaskan, dengan meninggalnya salah satu pihak dengan sendirinya berakhir demi hukum. Hubungan hukum perjanjian kuasa tidak berlanjut kepada ahli waris.

3. Hak Dan Kewajiban Antara Pemberi Kuasa Dan Penerima Kuasa

Hubungan hukum yang terjadi antara pemberi kuasa dan penerima kuasa akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukumnya yaitu akan timbul hak dan kewajiban antara para pihak. Kewajiban penerima kuasa diatur dalam Pasal 1800 sampai dengan 1803 KUHPerdata, yang disajikan sebagai berikut:³⁵

- a. Melaksanakan kuasanya dan bertanggungjawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul dari tidak dilaksanakannya kuasa itu
- b. Menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak diselesaikan
- c. Bertanggungjawab atas segala perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja dan kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.

³⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, *op.cit*, hal. 162-163

- d. Memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukan, serta memberi perhitungan segala sesuatu yang diterimanya
- e. Bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya: (1) bila tidak diberikan kuasa untuk menunjuk orang lain sebagai penggantinya; (2) bila kuasa itu diberikan tanpa menyebutkan orang tertentu , sedangkan orang yang dipilihnya ternyata orang yang tidak cakap atau tidak mampu.

Hak penerima kuasa yakni menerima jasa dari pemberi kuasa, sementara itu hak pemberi kuasa adalah menerima hasil dan jasa dari penerima kuasa. Kewajiban pemberi kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1807 samapai dengan Pasal 1811 KUHPerdara;³⁶

- a. Memenuhi perjanjian yang telah dibuat antara penerima kuasa dengan pemberi kuasa.
- b. Mengembalikan persekot dan biaya yang telah dikeluarkam penerima kuasa
- c. Membayar upah kepada penerima kuasa
- d. Memberikan ganti kerugian kepada penerima kuasa atas kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasanya

³⁶ *Ibid.* hal. 163.

e. Membayar bunga atau persekot yang telah dikeluarkan penerima kuasa, dihitung mulai dikeluarkannya persekot tersebut.

4. Akta Kuasa Menjual Notaril

Akta kuasa menjual Notaril pada penjabarannya merupakan akta otentik dengan pejabat yang membuatnya yakni seorang Notaris, akta otentik tersebut diartikan sebaga bukti tertulis yang dibuat dimuka dan dihadapan seorang Notaris yang memuat aturan aturan atau klausula-klausula tentang hak dan kewajiban antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, dimana pemberi kuasa memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa untuk mengurus kepentingannya dalam hal ini untuk menjual sesuatu milik pemberi kuasa, sedangkan penerima kuasa berhak untuk menerima prestasi.

Dalam pengertian akta pemberian kuasa diatas tedapat lima unsur yang tercantum yakni:³⁷

- 1) Adanya surat tanda bukti;
- 2) Dibuat dimuka dan dihadapan Notaris;
- 3) Adanya subyek hukum;
- 4) Adanya obyek hukum dan
- 5) Prestasi.

³⁷ *Ibid*, hal.158.

Prestasi dari pemberi kuasa yakni menyerahkan uang jasa kepada penerima kuasa, sedangkan prestasi dari penerima kuasa yakni melaksanakan kuasa sesuai dengan substansi surat kuasa dalam hal ini untuk menjual sesuatu milik pemberi kuasa itu. Kuasa menjual ini termasuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu kuasa menjual harus diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas didalam akta kuasanya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1796 KUHPerduta.

Akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris dikeluarkan guna untuk menjual atau mengalihkan, baik kepada diri penerima kuasa maupun kepada pihak lain atas obyek dalam kuasa, menandatangani akta penjualan/pengalihan tersebut dan menerima uang hasil penjualan tersebut.³⁸

Secara normatif ketentuan yang mengatur tentang kuasa menjual ini tidak ditemukan dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan, hal ini mengakibatkan terdapat ruang yang bebas untuk membuat perjanjian kuasa menjual tersebut. Para pihak yang membuat kuasa menjual ini biasanya berdalil dengan alasan asas kebebasan berkontrak, sehingga alibat dari tidak adanya pengaturan mengenai

³⁸Muhammad Edo Afrian, *Kuasa Menjual Sebagai Alternative Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Di Kecamatan Sukajadi Kota Pecan Baru*, Jurnal JOM Fakultas Hukum, 2016, Volume III Nomor 2, hal.8.

kuasa menjual dapat merugikan berbagai pihak baik itu si pemberi kuasa, penerima maupun si Notaris sendiri.

C. Pertanggungjawaban Hukum

Berdasarkan hukum tanggungjawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan atau tindakan.³⁹ Sementara itu menurut kamus hukum tanggungjawab mutlak adalah suatu tanggungjawab hukum yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum tanpa melihat apakah yang bersangkutan dalam melakukan perbuatannya tersebut mempunyai unsur kesalahan ataupun tidak.⁴⁰

Menurut Sugeng Istanto bahwa pertanggungjawaban diartikan sebagai kewajiban memberikan jawaban yang merupakan perhitungan atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atau pengembalian atas kerugian yang mungkin ditimbulkannya.⁴¹

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk pada hampir semua karakter risiko atau sebuah tanggungjawab, yang pasti bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian,

³⁹ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan*. Renika Cipta, Jakarta, 2010, hal.45.

⁴⁰ Charlie Rudayar, *Kamus Hukum (Edisi Lengkap)*, Pustaka Mahardika, hal. 391

⁴¹ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional*, Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2014, hal. 77

ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjukan pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggungjawab akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjukan pada pertanggungjawaban politik.⁴²

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tentang tanggungjawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori yaitu:⁴³

- a. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bawa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian
- b. Tanggungjawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan

⁴² H.R Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal-335-337.

⁴³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hal.503

pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*interminglend*).

- c. Tanggungjawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strick liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan.

Pertanggungjawaban hukum dapat dilaksanakan jika adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh seseorang, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang dikarenakan salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal tiga kategori mengenai tanggungjawab terutama mengenai tanggungjawab atas dasar kerugian yang ditimbulkan pada orang lain:⁴⁴

- a. Tanggungjawab kesalahan (*schuld aansprakelijkheid*)

Teori ini bertumpu pada dua tiang yaitu melanggar hukum dan kesalahan, kesalahan disini diberi makna yang luas juga mencakup sifat melanggar hukumnya perbuatan, orang yang menimbulkan kerugian pada orang lain bertanggungjawaab sejauh kerugian itu merupakan akibat pelanggaran suatu norma

⁴⁴Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam pembuatan Akta*, CV.Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 37-38

(perbuatan melanggar hukum) dan pelakunya dapat disesali karena melanggar norma tersebut (kelalaian).

- b. Teori tanggungjawab kesalahan dengan pembalikan beban pembuktian

Apabila dalam keadaan normal pihak yang dirugikan wajib membuktikan bahwa pelaku telah melakukan perbuatan melanggar hukum, maka disini pelanggaran norma dianggap ada dan selanjutnya mewajibkan pelaku meniadakan anggapan atau persangkaan ini menunjukkan bahwa ia tidak berbuat melanggar hukum.

- c. Teori tanggungjawab resiko

Majikan bertanggungjawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melanggar hukum oleh bawahannya yang dilakukan dalam ruang lingkup tugasnya.

D. Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris

Berkaitan dengan kebatalan dan pembatalan dalam perikatan-perikatan diatur pada Buku III bagian kedelapan, Bab IV Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdara. Pada bagian ini hanya secara umum mengatur sebagian dari kebatalan, terkhusus perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang dibawah umur, dibawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak.

Kebatalan dan pembatalan yang diatur dalam KUHPerdata tidak dijelaskan penerapannya artinya bahwa dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan dan pembatalan. Dalam penerapannya kedua istilah ini dihubungkan dengan batal demi hukum (*nietig*) dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Batal demi hukum yang biasanya digunakan untuk menilai jika suatu perjanjian tidak memenuhi suatu syarat objektif sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni adanya objek dan causa halal. Keputusan batal demi hukum merupakan suatu ketetapan yang isinya menetapkan adanya akibat suatu perbuatan itu untuk sebagian atau seluruhnya bagi hukum dianggap tidak ada, tanpa diperlukan keputusan pengadilan atau Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang menyatakan batalnya ketetapan tersebut.

Sedangkan istilah dapat dibatalkan digunakan jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata yakni sepakat mereka yang mengikatkan diri dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Jika syarat subjektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan selama ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan, yang biasanya dibatalkan oleh orang tua, wali atau pengampu. Keputusan dapat dibatalkan yaitu suatu keputusan dapat dinyatakan batal setelah adanya pembatalan oleh hakim atau instansi yang berwenang membatalkan, dan pembatalan tidak berlaku surut. Sehingga baik

hakum perbuatan dan akibat-akibat hukum yang ditimbulkan dianggap sah sampai dikeluarkan keputusan pembatalan kecuali oleh undang-undang menentukan lain.

E. Landasan Teori

Teori yang digunakan untuk melandasi pembahasan dalam penelitian yang terkait dengan Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak Lunas Dengan Akta Notaril yakni teori Tanggungjawab oleh Hans Kelsen dan Teori Kepastian Hukum oleh Gustav Radbruch.

1. Teori Tanggungjawab

Tanggungjawab berarti orang harus menanggung untuk menjawab terhadap segala perbuatannya atau segala yang menjadi kewajiban dibawah pengawasannya beserta segala akibatnya.⁴⁵

Menurut Hans Kelsen sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep pertanggungjawaban hukum. Menurutnya seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab hukum berarti bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan.⁴⁶

⁴⁵ Sjaidurrachman dan Habib Adjie, *op.cit.* hal.15

⁴⁶ Bachtiar dan Tono Sumarna, *Pembebanan Tanggungjawab Perdata Kepada Kepala Daerah Akibat Wanprestasi Oleh Kepala Dinas*, Jurnal Yudisial, Agustus 2018, Volume 11, Nomor 2, hal.121

Hans Kelsen lebih lanjut membagi mengenai tanggungjawab menjadi empat yakni:

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggungjawab pada pelanggaran yang diperbuatnya sendiri;
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang diperbuat oleh orang lain;
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seseorang individu bertanggungjawab pada pelanggaran yang dilakukannya secara sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggungjawab hukum atas dasar wanprestasi atau ingkar janji didasarkan adanya hubungan kontraktual. Hubungan kontraktual ada karena perjanjian atau karena undang-undang. Menurut hukum perdata, jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajibannya (prestasi) maka dikatakan ia telah wanprestasi. Wanprestasi dalam beberapa literatur disebutkan sebagai tidak memenuhi kewajiban sebagaimana dimaksudkan dalam perjanjian atau perkataan, dapat disebabkan oleh dua hal yakni kesalahan baik sengaja ataupun karena

kelalaian dan karena keadaan yang memaksa atau *overmacht/force majeure*.⁴⁷

Sementara dalam Pasal 1243 KUHPerdota merumuskan wanprestasi sebagai berikut: “penggantian biaya, rugi, dan bunga tidak dipenuhinya suatu perkataan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan”.

Dalam Pasal 1243 KUHPerdota ini bermaksud menjelaskan mengapa seseorang dapat dibebani pembayaran ganti kerugian. Penentuan mulainya perhitungan pembayaran ganti kerugian itu tergantung pada ada tidaknya jangka waktu yang dijadikan ukuran untuk kelalaian salah satu pihak. Berdasarkan pada pasal ini ada dua cara penentuan titik awal perhitungan ganti kerugian, yakni sebagai berikut: (a) jika dalam perjanjian itu tidak ditentukan jangka waktu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak pihak tersebut dinyatakan lalai, tetapi melalaikannya, dan (b) jika dalam perjanjian tersebut telah ditentukan jangka waktu tertentu, pembayaran ganti kerugian mulai dihitung sejak terlampauinya jangka waktu yang telah ditentukan tersebut.⁴⁸

⁴⁷ *Ibid.*, hal 214

⁴⁸ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1223 Sampai 1456 BW)*, PT RajaGrafindo Persada, Depok, 2018, hal.13

2. Teori Kepastian Hukum

Kesulitan utama yang sering dialami dalam memahami hukum yakni berpikir tentang hukum dengan cara yang sudah ditentukan oleh hukum dimana mengaitkan antara satu dengan lain, hubungan sebab dengan sebab lainnya, yang satu dengan hal yang ditimbulkan olehnya. Alam berfikir bahwa hukum merupakan berpikir khas, dengan ciri yang tidak ditemui dengan cara-cara berpikir yang lain.⁴⁹

Pada dasarnya keberadaan asas kepastian hukum ini diartikan sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum dikarenakan adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan itu. Keberadaan asas ini adalah sebuah wujud perlindungan terhadap yustisiabel (pencari keadilan) dikarenakan tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam suatu keadaan tertentu.

Pertanyaan tentang kepastian hukum hanya dapat dijawab secara normatif, bukan secara sosiologis, kepastian hukum secara normatif diartikan ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasif karena mengatur sejara jelas dan logis. Jelas diartikan bahwa tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis diartikan menjadi

⁴⁹ H.R.Otje Salman S, *Filsafat Hukum (Perkembangan & Dinamika Masalah)*, PT Reflika Aditama, Bandung, 2016, hal.37.

suatu sistem norma antara norma lain sehingga tidak berbenturan ataupun menimbulkan konflik antara norma.

Menurut Gustav Radbruch ia mengemukakan empat hal yang mendasar berhubungan dengan makna kepastian hukum itu, yakni:

- 1) Bahwa hukum itu positif, terkait dengan peraturan perundang-undangan;
- 2) Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta/kenyataan
- 3) Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan;
- 4) Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Tujuan kepastian hukum mutlak guna memberikan perlindungan bagi kepentingan umum (yang mencakup kepentingan pribadi) dengan maksud sebagai tonggak utama penegak keadilan dalam masyarakat, menegakkan kepercayaan warga negara kepada penguasa yakni pemerintah, dan menegakkan wibawa penguasa dihadapan warga negara.⁵⁰

F. Kerangka Pikir

Notaris adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan atribusi yakni kewenangan yang didasarkan pada undang-undang, dalam memberikan jabatannya notaris diberikan tanggungjawab untuk memberikan pelayanan

⁵⁰ Mario Julyano dan Aditya Yuli Sulistyawan, *Pemahaman terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstitusi Penalaran Positivisme Hukum*, Universitas Diponegoro, Jurnal Crepido, Juli 2019, Volume 01, Nomor 01, hal.13-22.

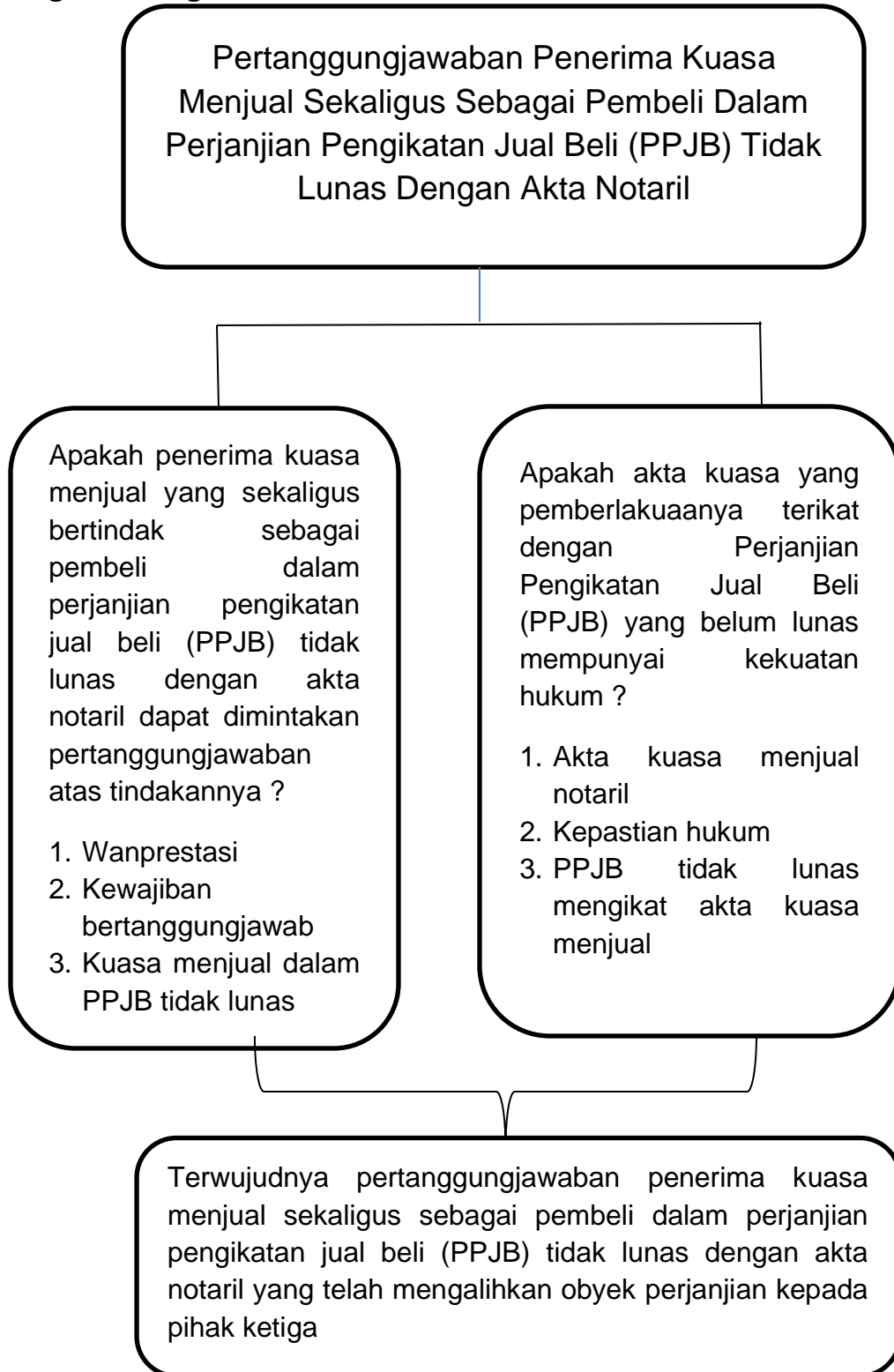
pada masyarakat terutama dalam bidang keperdataan yakni dalam membuat akta otentik yang merupakan kewenangannya salah satunya pembuatan akta PPPJB dan akta Kuasa Menjual. Dalam penelitian ini penulis menggunakan teori tanggungjawab dan teori kepastian hukum, yang akan penulis gunakan sebagai landasan dalam menjawab permasalahan yang akan dibahas pada saat memaparkan hasil penelitian.

Dalam hal Notaris membuat akta kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli, akta kuasa demikian biasanya digunakan untuk melindungi pembeli dalam hal membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembayarannya telah lunas, namun dalam beberapa prakteknya akta kuasa menjual demikian juga digunakan dalam PPJB yang belum dibayar lunas yang kemudian menimbulkan kerugian pada penjual atau si pemberi kuasa dimana penerima kuasanya tidak beritikad baik dengan menyalahgunakan kuasa yang diberikan kepadanya dengan mengalihkan obyek yang di perjanjikan kepada pihak ketiga sebelum dilunasinya PPJB yang seharusnya dilunasi terlebih dahulu.

Guna membahas mengenai Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaril, maka penulis merumuskan rumusan masalah menjadi 2 (dua) yakni: Apakah penerima kuasa menjual yang bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli dalam PPJB tidak

lunas dengan akta notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban atas tindakannya dan Apakah akta kuasa menjual yang pemberlakuannya terikat dengan PPJB yang belum lunas mempunyai kekuatan hukum. Sehingga diharapkan terwujudnya Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Penjual Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas Dengan Akta Notaris yang telah mengalihkan obyek PPJB pada pihak ketiga.

G. Bagan Kerangka Pikir



H. Definisi Oprasional

Adapun definisi operasional yang dimaksud untuk menyatukan pandangan dalam penulisan ini dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Notaris adalah pejabat umum khusus yang berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau yang boleh dikehendaki yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum.
2. Kepastian hukum terhadap akta adalah bahwa untuk menjamin kepastian hukum terhadap akta maka seseorang yang terkait dengan pembuatan akta harus hadir dan menandatangani akta.
3. Penerima kuasa adalah seseorang yang oleh pihak lain diberikan kuasa untuk menjalankan satu atau lebih kepentingan pemberi kuasa
4. Surat kuasa menjual notaril adalah akta otentik dan pejabat yang membuatnya yakni seorang Notaris yang diartikan sebagai bukti tertulis yang dibuat dimuka dan dihadapan notaris memuat klausula-klausula tentang hak dan kewajiban antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa guna menjual milik dari pemberi kuasa.

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan atau pengikatan yang dilakukan oleh para pihak sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) yang dikarenakan belum dipenuhinya syarat-syarat untuk melakukan AJB.
6. PPJB tidak lunas adalah PPJB yang belum dibayar lunas oleh pembeli yang didalam kalusulanya dikatakan dengan tegas tentang konsekuensi dan jangka waktu pelunasan PPJB tersebut.
7. Pertanggungjawaban adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan atau tindakan.