

Bab I

Pendahuluan

A. latar belakang masalah

Indonesia adalah Negara Hukum, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Prinsip Negara hukum ialah menjamin kepastian hukum, makna kepastian hukum bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, dengan demikian kepastian diartikan sebagai kejelasan norma yang dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.

Dalam rangka menjalankan komitmen Indonesia ialah negara hukum yang didasarkan dengan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pancasila guna menciptakan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat, maka pemerintah membentuk bermacam peraturan untuk menjamin dan memelihara kepastian hukum, diantaranya di bidang pertanahan. Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), dalam Hukum Agraria pembahasan tanah hanya dari aspek yuridis yang berkaitan dengan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA. Tanah

merupakan suatu faktor ekonomi yang memiliki peran penting dan memiliki nilai strategis dilihat dari segi sosial, politik, maupun kultural¹.

Manusia pada dasarnya memiliki kaitan erat dengan tanah. Hal ini terbukti dengan hampir semua aktivitas yang dilakukan manusia berkaitan dengan tanah, seperti menjadikan tanah untuk membangun tempat tinggal, tempat usaha atau objek bisnis hingga tempat untuk dikebumikan saat meninggal dunia. Karena kebutuhan akan tanah yang penting tersebut sehingga membuat manusia berusaha untuk mendapatkan dengan memiliki serta menguasai. Salah satu cara untuk dapat menguasai atau memiliki tanah adalah melalui peralihan hak atas tanah yang salah satunya melalui jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No.24 Tahun 1997), yang menerangkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun lewat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lewat lelang yang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat

¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo, 2020, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Kencana, Jakarta, Hal.18

oleh PPAT yang berwenang lewat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²

Bahwa untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peristiwa dan perbuatan hukum dibutuhkan suatu alat bukti agar perbuatan hukum tersebut mampu memberikan kepastian hukum maka dibuatlah suatu Akta Otentik, hal tersebut untuk memenuhi alat bukti yang kuat bagi para pihak yang melakukan perjanjian.³ Kebutuhan akan pembuktian tertulis merupakan perintah Undang-Undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya di sebut BW) tentang alat pembuktian salah satunya adalah bukti tertulis. Bukti tertulis menurut ketentuan Pasal 1867 BW dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan dibawah tangan. Tulisan atau akta otentik lebih lanjut diterangkan dalam Pasal 1868 BW yaitu :

“Suatu akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapkan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”⁴

Jika kita berbicara tentang akta otentik maka ini berhubungan erat dengan pembuktian, kepastian dan perlindungan hukum. Bahwa suatu akta dikatakan otentik karena bentuknya ditentukan oleh

² Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³ Albert Aries, 2022, *Hukum Pembuktian, Teori, Asas dan Yurisprudensi (dalam perkara Pidana, Perdata, TUN dan Konstitusi)*, PT Raja Grafindo Persada, Depok, Hal.24

⁴ Burgerlijk Wetboek (BW), 1847, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pasal 1868

undang-undang dan dibuat oleh pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu, yang memiliki sifat otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.⁵

Keistimewaan daripada akta otentik memberikan bukan hanya kepastian hukum namun juga suatu perlindungan hukum kepada para pihak yang melakukan perjanjian apabila terjadi sengketa dikemudian hari maka akta otentik yang dibuat secara sah dan tidak terdapat cacat yuridis memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna oleh karena keistimewaan daripada akta otentik terletak pada kekuatan pembuktiannya, maka diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang mengadakan perjanjian;

Dalam perbuatan hukum jual beli untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu bidang tanah diperoleh dengan suatu Akta Otentik yang menjadi bukti peralihan hak atas tanah yaitu Akta Jual Beli (yang selanjutnya disingkat AJB), R Subekti menerangkan Akta Jual Beli adalah suatu perjanjian bertimbal-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut,⁶ hal ini juga sebagaimana

⁵ Albert Aries, Loc.Cit

⁶ Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Gahlia Indonesia, Jakarta, Hal.25

diterangkan dalam ketentuan Pasal 1457 BW yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan,⁷ dengan demikian perjanjian jual beli merupakan perbuatan hukum 2 (dua) pihak.

Lebih lanjut jual beli atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA), yang kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (PP No.10 Tahun 1961) Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, dan perubahannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP No.24 Tahun 1974) tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT sendiri berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menerangkan jika Akta Jual Beli merupakan bukti yang sah atas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek transaksi. Dari penjelasan tersebut dapat ditarik kesimpulan jika AJB adalah syarat saat melakukan transaksi jual beli tanah agar dianggap sah di mata hukum. dengan

⁷ Pasal 1457 Kitab Undan-Undang Hukum Perdata

adanya AJB maka tanah yang menjadi objek transaksi sudah bisa dialihkan kepemilikannya dari penjual kepada pembeli.⁸

Dewasa ini kita sering dihadapkan pada sebuah sengketa dan salah satu yang paling banyak permasalahannya adalah sengketa pertanahan, dan sudah merupakan sengketa yang sering terjadi, bahkan diakses dari halaman *website* Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia terdapat kurang lebih 1166 perkara yang diputus oleh Mahkamah Agung sepanjang tahun 2024 yang melibatkan Notaris dan PPAT sebagai pihak yang turut digugat maupun pihak yang langsung di gugat dalam sengketa pertanahan.⁹

Bahwa fenomena tersebut terjadi oleh karena banyaknya persoalan yang muncul justru dari pembuatan akta-akta otentik oleh Notaris maupun PPAT yang dianggap menimbulkan sengketa pertanahan, sehingga tidak jarang banyak akta otentik yang oleh Pengadilan dinyatakan tidak sah dan/atau dibatalkan yang menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang bertindak sebagai para pihak didalamnya.

Dalam praktik jual beli tanah di Indonesia, kerap dijumpai pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang menyatakan bahwa pembeli bertindak atas nama dirinya sendiri sekaligus mewakili pihak penjual berdasarkan surat kuasa menjual. Artinya, kedua pihak yang

⁸ Solahudin Pugung, *Loc.Cit*

⁹ Direktori Putusan Mahkamah Agung, 2024, <https://putusan3.mahkamahagung.go.id>, di akses pada Tanggal 25 September 2024, Pukul 17.00 WITA

seharusnya hadir dalam perjanjian tersebut tidak diwakili oleh subjek hukum yang berbeda secara fisik, melainkan oleh satu pihak yang memegang dua kedudukan hukum. Praktik ini umumnya didasarkan pada pemberian kuasa menjual yang terlebih dahulu dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Oleh karena itu, meskipun pihak penjual tidak hadir secara langsung di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kehadirannya dianggap telah terpenuhi melalui pemberian kuasa, sehingga PPAT tetap menyusun AJB atas dasar kuasa tersebut.

Dalam hukum perdata, "pihak" adalah subjek hukum yang memiliki posisi yuridis dalam perjanjian yang dalam hal ini berkaitan dengan penjual atau pembeli, sedangkan "orang" adalah manifestasi fisik atau yuridis dari pihak tersebut. Maka sepuluh orang ahli waris yang menjual secara bersama-sama tetap dianggap sebagai satu pihak penjual. Namun, permasalahan disini bukan sekadar kuantitas orang, melainkan apakah satu subjek hukum dapat bertindak sebagai dua pihak yang saling berhadap-hadapan dalam satu perjanjian;

Melalui ketentuan Pasal 1868 BW diketahui Akta Otentik adalah *“suatu akta yang didalam bentuknya ditentukan oleh undang-undang”* artinya Akta Jual Beli yang adalah akta otentik termasuk dalam perjanjian formil, yang mana perjanjian formil bentuk atau formalitasnya sudah ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itu apakah Akta Jual Beli yang didalamnya menerangkan pihak pembeli

sekaligus bertindak sebagai pihak penjual berdasarkan surat kuasa menjual tersebut patut dan sah secara hukum, secara teori dan doktrin, Akta Jual Beli tanah juga digolongkan sebagai perjanjian obligatoir, sehingga unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian pada umumnya harus dipenuhi.¹⁰ Akta Jual Beli yang termasuk dalam perjanjian formil berdasarkan pada ketentuan hukum yang mengatur tersebut tidak hanya mengatur bentuknya saja namun juga berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya, sebagaimana termuat dalam ketentuan Pasal 1339 BW yang menerangkan :

“Perjanjian-perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang,”¹¹

Ketentuan ini juga yang kemudian menjadi dasar atau pedoman yang dikenal dengan asas kepatutan. Bahwa melalui asas kepatutan, kita ketahui bahwa perjanjian tidak hanya ditentukan oleh kesepakatan saja, lebih jauh lagi, asas kepatutan sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1339 BW mengikat para pihak bukan hanya pada apa yang secara eksplisit disepakati, tetapi juga pada apa yang patut dilakukan menurut perundang-undangan, kebiasaan dan keadilan.

¹⁰ Herlien Budiono, 2018, *Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di Dalam Praktik*, Cet. 1, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.115

¹¹ Pasal 1339 Kitab BW

Maka, perbuatan hukum yang hanya melibatkan satu orang yang mewakili dua pihak dalam AJB berpotensi melanggar asas kepatutan dan ketertiban hukum.

Berdasarkan Pasal 1339 BW yang menegaskan pentingnya asas kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian, pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang mencantumkan pembeli sekaligus sebagai kuasa penjual sekilas tampak sah secara administratif, terutama karena praktik tersebut seringkali didukung oleh dokumen pendahulu seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan surat kuasa menjual. Namun, apabila dianalisis lebih lanjut dalam perspektif prinsip-prinsip hukum perdata dan hukum agraria, terdapat persoalan substantif mengenai keabsahan dan keberlakuan AJB tersebut.

Merujuk pada Pasal 1320 BW, syarat sahnya perjanjian meliputi kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan causa yang halal. Walaupun PPJB dan surat kuasa menjual dapat dianggap sebagai bentuk kesepakatan, keberadaan satu subjek hukum yang menjalankan dua posisi dalam AJB menimbulkan problematika terhadap esensi unsur “para pihak” yang seharusnya berdiri secara independen dan saling berhadapan dalam perjanjian.

Sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1868 BW, akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dan di hadapan pihak-pihak yang bersangkutan. Ketentuan ini diperkuat dengan Pasal 19

ayat (2) huruf c PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa PPAT hanya dapat membuat akta jika hadir para pihak atau kuasanya secara sah. Secara gramatikal dan sistematis, "para pihak" dalam ketentuan tersebut merujuk pada pluralitas subjek hukum, dan bukan satu orang yang memerankan dua posisi sekaligus.

Akta Jual Beli pada dasarnya merupakan perbuatan hukum yang melibatkan sedikitnya dua subjek hukum yang saling berhadapan dalam kapasitas yang berbeda, yaitu sebagai penjual dan pembeli. Namun, dalam praktik tertentu, ditemukan penyusunan AJB di mana pembeli bertindak dalam dua kapasitas sekaligus, yakni sebagai pembeli dan sebagai kuasa penjual. Perbuatan hukum seperti ini menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaian dengan asas kepatutan, mengingat pada prinsipnya tidak lazim seseorang menjual kepada atau membeli dari dirinya sendiri. Kondisi ini juga tidak sejalan dengan kebiasaan umum dalam praktik jual beli. Oleh karena itu, timbul keraguan mengenai bagaimana AJB dengan bentuk demikian dapat dianggap sah, padahal terdapat indikasi ketidaksesuaian dengan beberapa prinsip dalam peraturan perundang-undangan. Di sisi lain, pembuatan AJB berdasarkan kuasa menjual yang diberikan kepada pembeli kerap dianggap sah oleh PPAT, dengan mendasarkan pada keberadaan PPJB yang dijadikan dasar bahwa telah terjadi kesepakatan antara para pihak sebelum akta dibuat.

Asas kepatutan merupakan bagian tidak tertulis dari isi perjanjian yang bersifat mengikat dan berfungsi untuk menjembatani kekosongan hukum serta menjaga keseimbangan keadilan antara para pihak yang termuat dalam ketentuan Pasal 1339 BW melalui ketentuan ini, dapat dipahami bahwa dalam hubungan perjanjian, para pihak tidak hanya terikat oleh klausul eksplisit dalam kontrak atau perjanjian, melainkan juga oleh norma-norma sosial dan moral yang hidup dalam masyarakat. Kepatutan di sini merupakan mekanisme korektif terhadap kemungkinan adanya ketimpangan atau ketidakadilan dalam hubungan kontraktual.

Dalam hal sengketa asas kepatutan juga memberikan ruang interpretatif bagi hakim untuk tidak terpaku secara kaku pada bunyi teks perjanjian, apabila pelaksanaannya bertentangan dengan rasa keadilan dan norma hukum yang berlaku. Prinsip ini tampak dalam Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 444/Pdt.G/2021/PN.Mks yang telah berkekuatan hukum tetap melalui Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3261/K/Pdt/2023 tanggal 13 November 2023. Dalam perkara tersebut, majelis hakim mengabulkan gugatan pembatalan Akta Jual Beli No. 130/2017 tanggal 20 November 2017 yang dibuat oleh PPAT, dengan salah satu pertimbangan bahwa akta tersebut tidak sah karena pemilik tanah (Penggugat) tidak hadir secara langsung di hadapan PPAT dan tidak memberikan persetujuan atas jual beli yang dilakukan.

Kuasa menjual yang dijadikan dasar oleh penerima kuasa tidak mampu menjamin keabsahan kehendak para pihak, terlebih objek jual beli merupakan tanah boedel waris yang belum dibagi. Dengan demikian, akta tersebut dianggap tidak mencerminkan kehendak hukum yang sesungguhnya dan dinilai sebagai perbuatan melawan hukum.¹² juga terdapat Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1472 K/Pdt/2001, yang menyatakan AJB batal karena terdapat konflik kepentingan dari penerima kuasa dalam perjanjian jual beli tersebut.

Sebagaimana diketahui, perbuatan hukum jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menyusun akta otentik sebagai alat bukti terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT berfungsi untuk membuktikan telah terjadi peralihan hak yang sah, termasuk telah dilakukannya pembayaran dan perpindahan kepemilikan kepada pembeli.¹³ Oleh karena itu, ketidakhadiran salah satu pihak secara langsung terutama pihak penjual dan digantikan melalui kuasa, harus ditinjau secara cermat agar tidak mengaburkan makna perjanjian serta menimbulkan akibat hukum yang bertentangan dengan asas kepatutan dan perlindungan hukum.

¹² Putusan Pengadilan Negeri Makassar Nomor 444/Pdt.G/2021/PN.Mks Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3261 K/Pdt/2023 Tanggal 13 November 2023

¹³ Ni Kadek Mekar Sari, 2022, *Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pegikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dengan Akta Notaris*, Hal,5

Berbeda halnya dengan jual beli benda tidak bergerak, jual beli atas tanah yang memiliki asas riil dan tidak bisa hanya dengan sepakat saja, bahkan kepemilikan tanah belum beralih kepada pembeli meski harga sudah dibayar dan tanah secara fisik sudah diberikan kepada pembeli, hak milik barulah dapat beralih kepada pembeli bila sudah dilakukan penyerahan hak yang wajib dijalankan dengan membuat akta otentik dihadapan PPAT sesuai ketentuan Psal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹⁴

Jual beli atas tanah pada dasarnya harus dilaksanakan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), guna memenuhi unsur terang dan tunai yang menjadi ciri khas peralihan hak atas tanah.¹⁵ Kehadiran langsung para pihak penjual dan pembeli di hadapan PPAT serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi dianggap sebagai bagian dari prosedur formal yang dimaksudkan untuk menjamin transparansi dan validitas hukum dari proses tersebut.¹⁶

Namun dalam praktiknya, terdapat kecenderungan pembuatan AJB dilakukan hanya dengan kehadiran satu pihak, yaitu pembeli yang sekaligus bertindak sebagai penerima kuasa dari penjual. perbuatan demikian menimbulkan pertanyaan hukum, khususnya

¹⁴ Andi Mulia Wahyuni, 2022, *Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terbit berdasarkan Perjanjian Pura-Pura*, Tesis Universitas Hasanuddin, Makassar.

¹⁵ Rachmad Setiawan, 2020, *Hukum Perikatan Ajaran Umum Perjanjian*, Yrama Widya, Bandung, Hal.65

¹⁶ Marilang, 2013, *Hukum Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Universitas Alauddin Press, Makassar, Hal.241.

terkait dengan terpenuhinya syarat sah perjanjian serta asas kepatutan yang menjadi bagian dari norma pelaksanaan perjanjian. Meskipun pembuatan AJB dengan dasar kuasa menjual sering kali dibenarkan karena didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), praktik tersebut tetap menimbulkan kekhawatiran terhadap potensi terjadinya penyimpangan atau penyalahgunaan kewenangan.

Jika ditinjau lebih jauh, pola semacam ini berisiko menimbulkan celah hukum yang dapat dimanfaatkan oleh pihak-pihak tertentu, termasuk dalam praktik mafia tanah, untuk mengambil alih hak atas tanah dengan menggunakan instrumen formal AJB, meskipun secara substansi dapat saja didasari hubungan hukum lain seperti utang-piutang atau penyalahgunaan keadaan. Dugaan ini turut diperkuat oleh adanya sejumlah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, yang membatalkan AJB karena permasalahan serupa, sehingga membuka ruang untuk dikaji lebih dalam mengenai keabsahan AJB dalam konteks pemberian kuasa menjual kepada pembeli.

Selain memunculkan persoalan terkait keabsahannya, AJB yang menempatkan pembeli sekaligus sebagai kuasa dari pihak penjual juga menimbulkan keraguan dalam hal kekuatan pembuktiannya, khususnya apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Dalam konteks ini, AJB menjadi tidak memadai untuk dijadikan satu-satunya alat bukti, terutama karena adanya kesulitan dalam

membuktikan bahwa pembayaran benar-benar telah dilakukan. Hal tersebut disebabkan karena secara formal, pihak pembeli tidak mungkin secara nyata melakukan pembayaran kepada dirinya sendiri sebagaimana tercantum dalam AJB tersebut. Dengan demikian, diperlukan alat bukti tambahan untuk menguatkan adanya peristiwa jual beli yang sah. Padahal, berdasarkan sifatnya sebagai akta otentik, AJB seharusnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna, yaitu cukup untuk membuktikan peristiwa hukum tanpa memerlukan pembuktian tambahan. Namun, ketika akta tersebut memuat kedudukan hukum yang tumpang tindih antara penjual dan pembeli dalam satu subjek hukum yang sama, timbul pertanyaan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian AJB dapat dipertahankan apabila substansi akta menyimpang dari struktur hukum yang lazim dalam perjanjian jual beli.

Bahwa dari kesimpulan sementara yang diuraikan oleh penulis diatas tersebut maka menjadi pertanyaan bagaimanakah keabsahan Akta Jual Beli atas tanah yang melibatkan Pembeli sebagai Kuasa Penjual, dengan mengingat bahwa syarat sahnya suatu perjanjian tidak hanya berdasarkan pada kesepakatan semata, namun juga harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga kepatutan.

Berdasarkan uraian tersebut, penulis memandang perlu untuk melakukan penelitian lebih lanjut guna memperoleh kejelasan yuridis

atas permasalahan tersebut, khususnya mengenai keabsahan Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat oleh pembeli yang sekaligus bertindak sebagai kuasa dari pihak penjual, serta untuk menelaah sejauh mana kekuatan pembuktiannya dalam penyelesaian sengketa pertanahan. Hal ini menjadi relevan mengingat praktik semacam ini masih kerap dianggap sah dan lazim dilakukan, meskipun dalam pelaksanaannya menimbulkan keraguan terhadap kesesuaiannya dengan sejumlah ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat penulis rumuskan hal-hal yang menjadi rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah keabsahan Akta Jual Beli atas tanah yang lahir antara seorang Pembeli yang juga bertindak sebagai Kuasa Penjual?
2. Bagaimanakah kekuatan pembuktian Akta Jual Beli atas tanah yang melibatkan pembeli sebagai kuasa penjual dalam sengketa pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari dilakukannya penelitian ini, yaitu :

1. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana keabsahan Akta Jual Beli atas tanah yang lahir antara seorang Pembeli yang juga bertindak sebagai Kuasa Penjual;

2. Untuk mengkaji dan menganalisis kekuatan pembuktian Akta Jual Beli atas tanah yang melibatkan pembeli yang juga bertindak sebagai Kuasa Penjual dalam sengketa pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dapat terwujud dari penelitian ini, antara lain :

1. Manfaat Teoritis

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran ilmiah bagi Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Penegak Hukum, Pemerintah, Instansi terkait dan secara khusus masyarakat serta ilmu pengetahuan hukum dalam pengembangan hukum perdata dan hukum pertanahan;
- b. Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi masukan bagi Notaris dan PPAT, Pemerintah, Penegak Hukum, Pihak Instansi terkait serta Masyarakat mengenai proses peralihan hak atas tanah yang sah serta perlindungan hukum apabila terjadi sengketa pertanahan menyangkut dengan peralihan hak atas tanah yang melibatkan kuasa menjual.

2. Manfaat Praktis

- a. Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat merubah cara berpikir dalam pengaplikasian kuasa menjual pada Akta Jual Beli atas tanah dengan mendorong koreksi terhadap praktik PPAT yang menyimpang dari asas keadilan dan kepatutan,

serta menyadarkan bahwa keberadaan satu pihak saja dalam AJB bukanlah sekadar persoalan formil, melainkan perlu dipersoalkan dari segi keabsahan materil dan nilai keadilan.

- b. Memberikan sumbangsih pemikiran dalam rangka upaya melakukan pencegahan terhadap resiko yang dapat timbul akibat dari perbuatan hukum peralihan hak yang bertentangan dengan kepatutan dan ketentuan hukum yang berlaku, serta pemecahan permasalahan hukum apabila terjadi sengketa khususnya mengenai peralihan hak atas tanah dengan kuasa menjual yang merupakan persoalan hukum yang paling banyak terjadi.

E. Orisinalitas Penelitian

Bahwa pada prinsipnya setiap penelitian harus memuat substansi yang bersifat kebaharuan dan lebih menekankan pada isu hukum yang berorientasi pada prespektif hukum yang baru. Untuk mencapai hal tersebut, maka setiap penulisan atau penelitian sudah semestinya mengandung orisinalitas penulisan guna menanggulangi terjadinya plagiasi.

Berdasarkan hasil penelusuran, baik secara kepustakaan, internet maupun sejauh yang diketahui oleh Penulis, Penulis belum menemukan adanya Tesis yang memuat persoalan yang sama persis dengan yang akan diteliti oleh Penulis yaitu mengenai Penerapan Asas Kepatutan dalam Pembuatan Akta Jual Beli atas Tanah yang

Memberi Kuasa Kepada Pembeli untuk Bertindak Sebagai Penjual, namun demikian Penulis menemukan ada 2 (dua) penelitian terdahulu yang telah dipublikasi yang objek dan subjek penelitiannya memiliki kemiripan, namun yang menjadi substansi permasalahan termasuk teori yang digunakan adalah berbeda, adapun atas sedikit kesamaan tersebut untuk menjadikan penelitian ini sebagai penyempurna penelitian terdahulu tersebut sehingga menambah khasanah keilmuan dibidang ilmu hukum. Penelitian yang berkaitan dengan penulisan ini diantaranya adalah :

1. Tesis Ni Kadek Mekar Sari, dengan judul Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Sekaligus Sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dengan Akta Notaril. Tesis pada Universitas Hasanuddin Makassar, tahun 2022, yang pokok penelitiannya lebih dikhususkan mengenai pertanggungjawaban Penerima Kuasa yang bertindak sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jua beli yang belum lunas dan belum ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli atau belum terjadi jual beli atas tanah sehigga pokok pada penelitian terdahulu tersebut masih dalam perbuatan hukum Penerima Kuasa yang bertindak selaku pembeli dalam PPJB, dengan demikian meskipun penelitian tersebut meniliti mengenai penerima kuasa yang juga bertindak sebagai pembeli namun baik substansi penelitiannya maupun landasan teori yang digunakan terdapat

perbedaan dengan persoalan yang akan diteliti oleh Penulis yang lebih menekankan pada Akta Jual Beli yang didalamnya hanya memuat satu orang saja oleh karena adanya kuasa menjual yang memberikan kewenangan kepada Pembeli untuk juga bertindak sebagai Penjual dengan berdasarkan kepada Asas Kepatutan sebagai landasan utamanya.

2. Tesis selanjutnya oleh Putra Afwin, dengan judul Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai dengan Perundang-Undangan yang Berlaku. Tesis pada Universitas Sumatra Utara, tahun 2024, yang pokok penelitiannya membahas tentang pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual yang tidak sesuai dengan undang-undang, dimana ada terdapat Akta Jual Beli yang lahir dari kuasa menjual yang kemudian dibatalkan oleh Pengadilan oleh karena Surat Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat melanggar peraturan perundang-undangan, dan lebih spesifik karena menjurus pada studi kasus tertentu yang lebih menekankan pada perbuatan daripada Notaris dan PPAT. Sedangkan dalam penelitian yang akan dilakukan oleh Peneliti yang menjadi pokok permasalahannya adalah mengenai Keabsahan daripada Akta Jual Beli Tanah yang lahir dari kuasa menjual sehingga Pembeli dapat bertindak sebagai Penjual dilihat dari Asas Kepatutan apakah sah

secara hukum atau tidak begitupun dengan perlindungan hukumnya seperti apa jika terjadi sengketa, dimana hingga saat ini Akta Jual Beli yang demikian masih dianggap sebagai suatu perbuatan hukum yang sah sehingga praktek pembuatannya masih dilakukan hingga saat ini sekalipun ada terdapat beberapa ketentuan hukum yang dilanggar.

Berdasarkan hal tersebut penelitian yang akan dilakukan oleh Penulis bukan tentang adanya kesalahan dari Notaris atau PPAT nya yang menjadi bahan penelitian namun produk yang dibuatnya yang diyakini benar atau sah namun faktanya bertentangan dengan asas hukum dan/atau ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian ada perbedaan substansi atau pokok permasalahan yang menjadi dasar penelitian antara Penelitian terdahulu tersebut diatas dengan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis.

Berdasarkan uraian tersebut diatas penelitian Penulis telah memenuhi kaidah keaslian penelitian sehingga dapat dinyatakan sebagai karya ilmiah yang orisinal dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik. Bahwa apabila setelah penelitian ini selesai dilakukan ditemukan ada hasil penelitian yang sama atau hampir sama, maka diharapkan penelitian tersebut dapat melengkapinya;

Bab II

Tinjauan Pustaka

A. Tentang asas kepatutan

1. pengertian asas kepatutan

Asas kepatutan merupakan prinsip yang dikenal dalam hukum perjanjian dan tercantum dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), yang selanjutnya dalam penulisan ini disingkat sebagai BW. Asas ini berkaitan erat dengan ketentuan mengenai isi perjanjian, dan berfungsi sebagai tolok ukur dalam menilai hubungan hukum berdasarkan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Keberadaan asas kepatutan perlu dipertahankan dalam setiap perjanjian, karena melalui asas inilah keseimbangan dan kelayakan hubungan hukum dapat diwujudkan sejalan dengan nilai keadilan yang berkembang secara sosial.¹⁷ Asas kepatutan harus dikaitkan dengan standar kewajaran yang tumbuh dan diakui dalam kehidupan masyarakat, sehingga mampu merefleksikan nilai-nilai keadilan yang berkembang secara dinamis di tengah-tengah masyarakat.¹⁸

Sejumlah pemikir hukum memandang asas kepatutan memiliki keterkaitan yang erat dengan asas itikad baik. Pandangan

¹⁷ Badruzaman, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya, Bandung, hal.89

¹⁸ Khairandy, Ridwan, 2004, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Pascasarjana, Cet.II, Hal.89

ini antara lain mengemuka dalam Simposium Hukum Perdata Nasional yang diselenggarakan oleh Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN).¹⁹ yang diartikan sebagai :

- 1) Kejujuran pada waktu membuat perjanjian;
- 2) Pada tahap pembuatan ditekankan, apabila perjanjian dibuat di hadapan pejabat, para pihak dianggap beritikad baik;
- 3) Sebagai kepatutan dalam tahap pelaksanaan, yaitu terkait suatu penilaian baik terhadap perilaku para pihak dalam melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian, semata-mata bertujuan untuk mencegah perilaku yang tidak patut dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Menurut Hoge Raad, dalam putusannya tanggal 9 Februari 1923 memberikan rumusan *volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*, artinya bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, dan itikad baik harus dilaksanakan menurut kepatutan dan kepantasan²⁰. P.L. Werry menerjemahkan "*redelijkheid en billijkheid*" dengan istilah "budi dan kepatutan" beberapa terjemahan lain menggunakan istilah "kewajaran dan keadilan" atau "kepatutan dan keadilan." *Redelijkheid* artinya rasional, dapat diterima oleh nalar dan akal sehat (reasonable; *raisonnable*), sedang *billijkheid* artinya patut dan adil. Dengan demikian "*redelijkheid en billijkheid*" meliputi semua yang dapat dirasakan dan dapat diterima nalar dengan baik, wajar dan adil, yang

¹⁹ Rachmad R.N., dkk, 2018, *Makna Kepatutan Dan Kewajaran Berkaitan Dengan Tanggung Jawab* , Vol.3, Graha Pustaka, Jakarta, hal.37

²⁰ Patrik, 2003, *Asas Itikad baik dan Kepatutan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit Universitas di Ponegoro, Semarang, Hal.33

diukur dengan norma-norma obyektif yang bersifat tidak tertulis dan bukan berasal dari subyektifitas para pihak.²¹ Senada dengan pandangan tersebut, Subekti menjelaskan bahwa pelaksanaan setiap perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, yang berarti pelaksanaannya wajib memperhatikan norma kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.²²

Berdasarkan pandangan-pandangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa asas itikad baik dan asas kepatutan memiliki kedekatan makna yang signifikan. Bahkan, asas kepatutan dapat dipahami sebagai perwujudan konkret dari asas itikad baik dalam tahap pelaksanaan suatu perjanjian.

Kepatutan (*billijkheid*) menurut Patrik Purwahid sering disandingkan dengan itikad baik (*geode trouw*).²³ Dimana Itikad baik merupakan kerangka yuridis dari kepatutan, yang dikuatkan oleh Pitlo bahwa kepatutan dalam Pasal 1339 BW tidak banyak mempunyai arti lain daripada itikad baik dari pasal terdahulu. Pengertian itikad baik lebih menunjukkan suatu wujud daripada kata abstrak kepatutan.²⁴ Pendapat lain yang disampaikan oleh Subekti menyatakan bahwa kepatutan terkait dengan isi perjanjian yang mengikat para pihak disamping hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian itu

²¹ Widjadja Gunawan, dan Kartini Muljadi, 2003, *Perikatan yang Lahir dari Undang-Undang*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal.25

²² Subekti, 1990, *Aneka Perjanjian*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.39

²³ Patrik Purwahid, *Loc.Cit*, Hal.40

²⁴ *Ibid*.

sendiri, kebiasaan, dan undang-undang.²⁵ Lebih lanjut dikatakan bahwa para hakim juga diberikan kewenangan dan kekuasaan untuk dapat mengawasi pelaksanaan suatu perjanjian, supaya tidak melanggar kepatutan atau keadilan yang tampak dari beberapa Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) yang mengatur tentang tata cara pemeriksaan terhadap perkara perdata yang banyak diantara merupakan sengketa pertanahan yang kebanyakan timbul dari penerbitan Akta Jual Beli. Hal ini berarti, hakim berkuasa untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut isinya, manakala muatan perjanjiannya bertentangan dengan itikad baik termasuk ketentuan perundang-undangan yang berlaku.²⁶

Selanjutnya kepatutan menurut Satrio merupakan suatu sumber perikatan tersendiri, artinya kalau undang-undang, kebiasaan dan sepakat para pihak tinggal diam mengenai suatu segi tertentu dalam perjanjian, maka kepatutan mengisi kekosongan tersebut mengatur hak dan kewajiban para pihak atau dengan kata lain, melahirkan perikatan para pihak.²⁷ Sedangkan menurut Khairandy kepatutan merupakan bagian dari isi perjanjian yang tidak tertulis yang mengikat para pihak.²⁸ Dalam istilah yang lain juga diketahui telah terjadi pergeseran dalam sistem hukum modern,

²⁵ Subekti, *Loc.Cit* hal.39

²⁶ *Ibid*, hal.41

²⁷ Satrio, 2001, hal.252

²⁸ Khairandy, 2004, hal.119

dimana kebebasan berperjanjian selain dibatasi oleh undang-undang maupun putusan pengadilan, juga dibatasi oleh *extra legal standard*, yaitu standar yang berkaitan dengan agama, moral, dan keadilan.²⁹ Dari beberapa pendapat para ahli tersebut maka pengertian kepatutan dapat dirumuskan sebagai suatu bagian dari isi perjanjian yang tidak tertulis tetapi mengikat para pihak yang membuat perjanjian, sehingga perjanjian yang dibuat tidak meninggalkan standar yang berkaitan dengan agama, moral, kewajaran serta hukum dan keadilan yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

2. Ketentuan Hukum yang mengatur tentang kepatutan

Dasar pemberlakuan kepatutan dalam pelaksanaan perjanjian terdapat dalam Pasal 1339 BW yang berbunyi sebagai berikut :

*“Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan (diwajibkan) oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang”.*³⁰

Dalam ketentuan tersebut jelas disebutkan bahwa kepatutan menurut sifat perjanjian merupakan sesuatu yang mengikat para pihak selain hal-hal yang secara tegas dinyatakan dalam perjanjian, kebiasaan, dan undang-undang. Bahwa melalui asas kepatutan, kita ketahui bahwa perjanjian tidak hanya ditentukan oleh kesepakatan saja, namun perlu dilakukan dengan berdasarkan

²⁹ *Ibid*

³⁰ Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

pada keadilan, kebiasaan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang adalah upaya untuk menciptakan ketertiban administrasi termasuk memberikan batasan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memberikan bukan hanya kepastian namun juga suatu perlindungan hukum kepada para pihak yang melakukan perjanjian.

B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Jual Beli

Secara umum, menurut Salim H.S., jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian antara penjual dan pembeli, di mana penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan barang yang diperjualbelikan, serta memperoleh hak atas pembayaran harga, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga tersebut dan memperoleh hak atas objek yang dibeli.³¹ Dengan unsur-unsur yang terkandung dalam definisi tersebut yakni :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.³²

³¹ Handri Rahardjo, 2009, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pusataka Yustisia, JakartaHm. 49.

³² *Ibid.*

Secara yuridis formal perbuatan hukum jual beli merupakan perbuatan keperdataan yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku Ketiga BAB Kelima tentang Jual Beli, mulai dari Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata. Secara khusus pengertian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata, yang menerangkan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.³³

Berdasarkan isi Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, terdapat tiga unsur utama dalam pengertian jual beli, yaitu: adanya kesepakatan mengenai jenis dan bentuk barang yang diperjualbelikan; persetujuan mengenai harga; serta penyerahan barang sebagai bentuk pengalihan hak milik. Secara esensial, jual beli bukan hanya merupakan tindakan hukum yang berfungsi untuk memindahkan hak atas suatu benda, tetapi juga merupakan sebuah perjanjian. Oleh karena itu, pelaksanaannya secara hukum harus tunduk pada aturan umum tentang perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdata yang mengatur perikatan-perikatan yang timbul dari kontra,³⁴ dan secara khusus mengenai

³³ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁴ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 127.

syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 BW yang menerangkan adanya empat syarat untuk menyatakan suatu perjanjian sah secara hukum, yaitu³⁵ :

- Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- Suatu hal tertentu dan
- Suatu sebab yang halal.

Bahwa selain ketentuan tersebut diatas, perjanjian yang dibuat sah secara hukum berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa,

*“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”*³⁶

Jual beli selain tunduk pada ketentuan hukum sebagaimana diuraikan diatas, juga harus berdasarkan pada asas-asas hukum perjanjian, yang mana terdapat 5 (lima) asas penting dalam membuat suatu perjanjian, yaitu asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), asas konsensualisme, asas kepribadian (*personality*), asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*),³⁷ yang saat ini berdasarkan Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan oleh badan

³⁵ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁶ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁷ Wirjono Prodjodikoro, 2023, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, Sumur Bandung, hal.86

Pembinaan Hukum Nasional, Departemen Kehakiman dari tanggal 17-19 Desember 1985 telah menjadi 8 (delapan) asas hukum perikatan nasional sebagaimana hasil rumusan dalam kegiatan tersebut, sehingga menjadi, asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas kepastian hukum, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan dan asas perlindungan³⁸. Berdasarkan uraian asas-asas tersebut maka diperoleh adanya hubungan antara keadilan dan perjanjian yang bersifat keterikatan, hal ini dimaksudkan agar dalam pembentukan suatu perjanjian harus dilandasi rasa keadilan karena tujuan dari perjanjian tidak semata-mata terjadi apa yang diinginkan saat itu, akan tetapi juga diharapkan dimasa depan terwujud suatu perbuatan hukum yang baik dan benar dan terhindar dari sengketa karena adanya kekurangan atau cacat pada perjanjian yang dibuat³⁹.

Dengan demikian mengacu dari asas tersebut yang salah satu diantaranya mengenai isi perjanjian, sekalipun terdapat asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi perjanjian akan tetapi harus tetap dilakukan dengan patut sehingga sah secara hukum, kepatutan

³⁸ Niru Anita Sinaga, 2018, *Peranan Asas-asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Ilmiah, Vol. 7.

³⁹ Salim H.S, 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 49.

yang dimaksudkan dalam suatu perjanjian disini diterangkan dalam pasal 1339 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga termasuk untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan itu sendiri. Sehingga asas kepatutan yang dimaksudkan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang telah dibuat. Keberadaan asas kepatutan di dalam sebuah perjanjian menunjukkan adanya keseimbangan kedudukan, hak dan tanggung jawab para pihak untuk dijalankan sebagaimana mestinya.

Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas, maka dalam hal akan dilakukan suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak atau peralihan hak (baik benda bergerak atau benda tidak bergerak) yang dilakukan dengan suatu akta jual beli secara hukum merujuk pada ketentuan materiil jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPerdato Buku Ketiga Bab Kelima tentang Jual Beli dan ketentuan umum mengenai perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Bab Kedua KUH Perdata,⁴⁰ serta asas-asas hukum.

Berdasarkan Ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, yang

⁴⁰ Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata (Buku ke-3) Yurisprudensi, Doktrin, serta Penjelasan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.25

berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan yang lainnya.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

2. Syarat Sah Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yaitu adanya peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli. Prinsip peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli berdasarkan pada hukum adat yaitu bersifat terang dan tunai. Secara terang di mana perbuatan tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) setempat sebagai pihak yang mengetahui bahwa telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah secara jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Tunai yaitu adanya penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh kedua pihak. Syarat-syarat dalam pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu :

1. Syarat Materiil

Syarat materiil menentukan sahnya jual beli tanah, antara lain :

- a. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya;
 - b. Pembeli adalah orang yang mempunyai hak atas tanah yang akan membelinya;
 - c. Tanah yang akan dijual merupakan tanah yang dapat diperjualbelikan dan bukan merupakan obyek sengketa.
- Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-undang Pokok-pokok Agraria (UUPA) hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak, antara lain:

- 1) Hak Milik;
- 2) Hak Guna Usaha;
- 3) Hak Guna Bangunan; dan
- 4) Hak Pakai.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, selanjutnya dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilaksanakan atau dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dan disaksikan oleh dua orang saksi;⁴¹
- b. Akta jual beli dibuat dalam asli dua rangkap, asli akta rangkap pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan asli akta rangkap ke-dua diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran. Sedangkan untuk para pihak diberikan salinan dari akta jual beli tersebut;
- c. Dalam waktu paling lama tujuh hari kerja dari ditandatanganinya akta jual beli tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan asli akta yang dibuatnya disertai dengan dokumen-dokumen yang berkaitan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar⁴² dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan

⁴¹ Pasal 38 ayat (1), Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997

⁴² *Ibid*, Pasal 40 ayat (1)

pemberitahuan secara tertulis kepada para pihak mengenai laporan telah didaftarkan.⁴³

Jual beli atas tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

3. 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.⁴⁴ Misalnya perjanjian mendirikan Perseroan Terbatas harus dengan akta Notaris. Bentuk perjanjian jual beli ada dua yaitu :

⁴³ *Ibid*, Pasal 40 ayat (2)

⁴⁴ HS Salim, 2002, *Hukum Kontrak : Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan Nasional, Mataram.

- 1) Lisan, yaitu dilakukan secara lisan dimana kedua belah pihak bersepakat untuk mengikatkan dirinya melakukan perjanjian jual beli yang dilakukan secara lisan.
- 2) Tulisan, yaitu Perjanjian Jual beli dilakukan secara tertulis biasanya dilakukan dengan akta autentik maupun dengan akta di bawahtangan. Akta Autentik adalah suatu akta yang dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya.

Mengenai Akta Autentik diatur dalam pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Berdasarkan inisiatif pembuatnya akta autentik dibagi menjadi dua, yaitu :

- 1) Akta Pejabat (*acteamtelijke*) Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat tersebut menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya. Jadi inisiatifnya tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta itu. Contohnya Akta Kelahiran.
- 2) Akta Para Pihak (*actepartij*) Akta Para Pihak adalah akta yang inisiatif pembuatannya dari para pihak di hadapan pejabat yang berwenang. Contohnya akta sewa menyewa. Akta di bawah tangan adalah akta yang dibuat untuk tujuan pembuktian namun tidak dibuat di hadapan pejabat yang

berwenang. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian berdasarkan pengakuan dari para pihak yang membuatnya.

Hal ini bermakna kekuatan pembuktian akta di bawah tangan dapat dipersamakan dengan akta autentik sepanjang para pembuat akta di bawah tangan mengakui dan membenarkan apa yang telah ditandatanganinya. Dengan kata lain akta di bawah tangan merupakan akta perjanjian yang baru memiliki kekuatan hukum pembuktian apabila diakui oleh pihak-pihak yang menandatanganinya sehingga agar akta perjanjian tersebut tidak mudah dibantah, maka diperlukan pelegalisasian oleh notaris, agar memiliki kekuatan hukum pembuktian yang kuat seperti akta autentik.

Perbedaan prinsip antara akta di bawah tangan dengan akta otentik adalah karena jika pihak lawan mengingkari akta tersebut, akta di bawah tangan selalu dianggap palsu sepanjang tidak dibuktikan keasliannya, sedangkan akta otentik 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 otentik disangkal oleh pihak lain, pemegang akta otentik tidak perlu membuktikan keaslian akta tersebut tetapi pihak yang menyangkal yang harus

membuktikan bahwa akta otentik tersebut adalah palsu. Oleh karena itu, pembuktian akta di bawah tangan disebut pembuktian keaslian sedangkan pembuktian akta otentik adalah pembuktian kepalsuan

4. Akta Jual Beli Tanah

Dilansir dari Website Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (ATR/BPN RI), Akta Jual Beli Tanah (AJB) merupakan dokumen penting sebagai bukti resmi atas peralihan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli. Dokumen ini sangat diperlukan dalam proses pembuatan sertifikat tanah karena menjadi bukti sah bahwa transaksi jual beli telah dilakukan dengan benar.⁴⁵ Pada umumnya akta jual beli adalah surat atau sertifikat yang dikeluarkan secara resmi oleh PPAT yang berisi keterangan tentang pemilik baru dan perjanjian pemindahan hak milik antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Saat membeli tanah atau bangunan, dokumen ini menjadi salah satu persyaratan hukum untuk melindungi pembeli jika penjual melakukan pelanggaran dan dapat menyebabkan kerugian bagi pembeli, dan pembeli harus memiliki bukti yang dapat diajukan ke pengadilan. Akta jual beli mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan mengikat dan mempunyai dasar hukum yang meliputi

⁴⁵ Akta Jual Beli Sebagai Bukti Peralihan Hak, <https://intan.atrbpn.go.id>, diakses pada Tanggal 13 Oktober 2024, Pukul 22.00 WITA

bentuk perjanjian pembelian tanah atau bangunan. Pembuatan Akta jual beli harus dilakukan secara resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Jika dokumen ini dibuat oleh pihak yang tidak mematuhi aturan, dokumen ini tidak dapat dibuat sebagai bukti yang sah dari sudut pandang hukum. Ketaatan terhadap peraturan yang seharusnya.⁴⁶

Pada dasarnya pembuatan akta jual beli dibuat dengan menggunakan formulir dan tata cara yang telah ditentukan. Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah. Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.⁴⁷

Pada masa sekarang ini tuntutan akan kebutuhan tanah yang semakin meningkat, mengakibatkan pihak-pihak tertentu rela melakukan apa saja untuk mendapatkan tanah. Hal ini terkadang

⁴⁶ *Ibid.*

⁴⁷ Irdhakaruni Nuranidhira & Winanto, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta Tanah*, Jurnal Universitas Islam Sultan Agung, Hal.5

dapat menempatkan PPAT dalam situasi dan kondisi tertentu, sehingga PPAT menjadi lalai akan peran dan tanggungjawabnya. PPAT mengabaikan larangan-larangan dalam pembuatan akta jual beli yang tentu akan berakibat hukum bagi akta yang dibuatnya tersebut, tidak hanya berdampak bagi akta-aktanya. Akta yang dibuat tanpa melalui tata cara dan peraturan perundangan yang telah ditetapkan juga akan berakibat hukum bagi PPAT itu sendiri. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Perubahan ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan.

C. Tinjauan Umum Tentang Pemberian Kuasa

1. Pengertian Pemberian Kuasa

Pemberian kuasa merupakan persetujuan dengan mana seorang memberikan kuasa kepada orang lain yang menerima, untuk dan atas namanya guna menyelesaikan suatu urusan.⁴⁸ Untuk dan atas nama memiliki arti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama si pemberi kuasa, dalam prakteknya

⁴⁸ Djaja S Meliala, 2022, Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tarsito, Bandung, Hal.3

pemberian kuasa dibuat secara tertulis yang dituangkan dalam surat kuasa. Surat kuasa dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu⁴⁹ :

- Surat kuasa umum, dan
- Surat kuasa khusus

Secara umum, surat kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Buku III KUH Perdata tentang perikatan, sedangkan aturan khususnya diatur dan tunduk pada ketentuan hukum acara yang digariskan HIR dan RBG. Untuk memahami arti dari pengertian kuasa secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1792 BW yang menyebutkan :

*“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”*⁵⁰

Yang dimaksud dengan menyelenggarakan suatu urusan adalah melakukan suatu perbuatan yang tidak bisa dilakukan oleh pemberi kuasa, perbuatan mana dapat menimbulkan akibat hukum. Pihak yang menerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam melakukan tindakan tersebut, sehingga ia hanya dianggap mewakili kepentingan hukum dari si pemberi kuasa.

⁴⁹ *Ibid*

⁵⁰ Pasal 1792 BW

Pemberian kuasa (*lastgeving*) sebagaimana ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata tersebut memiliki unsur-unsur yakni :

- a. Persetujuan;
- b. Memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan;
- c. Atas nama pemberi kuasa

Unsur persetujuan harus memenuhi syarat-syarat persetujuan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Sedangkan unsur memberikan kekuasaan untuk menyelenggarakan suatu urusan harus sesuai dengan yang telah disetujui oleh para pihak, baik yang dirumuskan secara umum maupun dinyatakan dengan kata-kata yang tegas. Kemudian mengenai unsur atas nama pemberi kuasa, ini berarti bahwa penerima kuasa diberi wewenang untuk mewakili pemberi kuasa. Akibatnya tindakan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum dari pemberi kuasa. Dalam hal ini, bentuk-bentuk kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam

sepucuk surat ataupun dengan lisan,⁵¹ dan sejumlah ketentuan Undang-Undang mewajibkan surat kuasa terikat pada bentuk tertentu, antara lain Pasal 1171 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.⁵²

Dengan demikian diperoleh suatu pengertian bahwa Surat Kuasa Umum merupakan suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yaitu segala kepentingan pemberi kuasa, sedangkan pemberian kuasa secara khusus merupakan pemberian kuasa yang diberikan hanya mengenai atau untuk melakukan suatu perbuatan atau kepentingan tertentu yang secara tegas harus diuraikan didalam surat kuasa tersebut apa yang harus dilakukan oleh penerima kuasa. Selanjutnya diterangkan dalam ketentuan Pasal 1739 KUH Perdata, bahwa,

“Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan dibawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan”

Dari berbagai uraian yang telah dikemukakan di atas, dapat dipertegas bahwa pengertian kuasa adalah sebagai berikut :

⁵¹ Pasal 1793 BW

⁵² Djaja S Meliala, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.20

“Suatu perbuatan hukum yang bersumber pada persetujuan/perjanjian yang sering kita lakukan dalam kehidupan sehari-hari, oleh karena bermacam-macam alasan, disamping kesibukan sehari-hari sebagai anggota masyarakat yang telah maju (modern), sehingga Tindakan memberi atau menerima kuasa, perlu dilakukan untuk menyelesaikan salah satu atau beberapa masalah tertentu.”⁵³

2. Jenis-Jenis Pemberian Kuasa

- a. Dalam praktik hukum perdata, pemberian kuasa dapat dilakukan melalui berbagai bentuk, dengan tujuan untuk menghindari kesalahpahaman dan kesalahan dalam bertindak. Oleh karena itu, kuasa harus diberikan secara tegas dan jelas, sebab ketidaktepatan dalam pemberian kuasa dapat menimbulkan persoalan hukum di kemudian hari. Berdasarkan ruang lingkup dan substansinya, pemberian kuasa dapat diklasifikasikan ke dalam tiga bentuk utama:
- b. Kuasa Khusus
Merupakan jenis kuasa yang diberikan untuk melakukan satu atau beberapa tindakan hukum tertentu yang secara tegas dan spesifik disebutkan dalam surat kuasa. Dalam hal ini, penerima kuasa hanya dapat bertindak sesuai dengan apa yang secara eksplisit dikuasakan kepadanya.
- c. Kuasa Umum
Adalah pemberian kuasa yang bersifat luas, yang mencakup berbagai jenis perbuatan hukum tanpa merinci satu per satu objek atau tindakan yang dimaksud. Misalnya, kuasa untuk mengelola toko mencakup juga tindakan menjual barang dagangan dan membeli persediaan baru, selama masih dalam

⁵³ Djaja S Meiala, *Op.Cit*, Hal.21

cakupan kegiatan pengelolaan. Namun, menjual toko itu sendiri tidak termasuk dalam kuasa umum.

d. Kuasa Mutlak

Merupakan bentuk kuasa yang memberikan kewenangan penuh kepada penerima kuasa untuk bertindak seolah-olah sebagai pemilik atas objek tertentu, misalnya tanah. kuasa tidak dapat dicabut kembali dalam keadaan apapun dan dalam hal ini, penerima kuasa dapat menjual, menyewakan, menjaminkan, atau mendirikan bangunan di atas tanah tersebut, karena seluruh kewenangan bertindak atas objek dialihkan secara penuh kepadanya. Praktek ini dilarang oleh Instruksi Mendagri No. 14/1982 yang merupakan kebijakan administratif yang melarang penggunaan surat kuasa mutlak sebagai alat peralihan hak atas tanah. Instruksi ini dikeluarkan sebagai respon terhadap maraknya penyalahgunaan surat kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah, di mana praktik tersebut sering digunakan untuk menyamarkan transaksi jual beli ilegal atau tersembunyi. Yang oleh PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah telah menguatkan larangan ini secara normatif dengan mewajibkan akta PPAT sebagai satu-satunya alat bukti sah peralihan hak.

Apabila dilihat dari cara terjadinya, perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi enam macam, yaitu:

- 1) Akta umum
- 2) Surat di bawah tangan
- 3) Lisan
- 4) Diam-diam
- 5) Cuma-Cuma
- 6) Kata khusus

Pemberian kuasa dapat dilakukan dalam berbagai bentuk sesuai dengan cara dan sifatnya. Jika dilakukan melalui akta otentik, maka pemberian kuasa dilangsungkan di hadapan Notaris, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Dalam bentuk lain, kuasa juga dapat diberikan melalui surat di bawah tangan, yakni hanya dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum.

Selain itu, terdapat pula pemberian kuasa secara lisan, di mana pemberi kuasa menyampaikan perintah secara verbal kepada penerima kuasa tanpa dokumentasi tertulis. Adapun kuasa diam-diam (*tacit mandate*) terjadi ketika pemberi kuasa memberikan izin atau membiarkan penerima kuasa bertindak seolah memiliki kewenangan, meskipun tidak secara eksplisit diberikan. Sedangkan pemberian kuasa cuma-cuma adalah bentuk kuasa di mana penerima kuasa menjalankan tugasnya tanpa menerima imbalan atau kompensasi finansial dari pemberi kuasa.⁵⁴ Dari segi ruang lingkupnya, pemberian kuasa terbagi menjadi dua:

⁵⁴ Anak Agung Istri Agung dan I Nyoman Sukandia, *Perjanjian Pemberian Kuasa dalam Hukum Perdata Indonesia*, Relasi Inti Media, Jakarta, 2023, hlm. 45.

3. Berakhirnya Pemberian Kuasa

Surat kuasa yang telah diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa berakhir dikarenakan hal-hal berikut :

1. Atas dasar kehendak sendiri
2. Atas permintaan penerima kuasa
3. Persoalan yang dikuasakan tidak dapat diselesaikan
4. Salah satu pihak meninggal dunia
5. Salah satu pihak berada dibawah pengampuan
6. Salah satu pihak dalam keadaan pailit
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi/menerima kuasa
8. Atas keputusan pengadilan⁵⁵

Dari uraian tersebut di atas, maka diketahui bahwasannya pemberian kuasa dapat berakhir sewaktu-waktu karena hal-hal tersebut di atas sehingga tidak bersifat permanen atau selamanya, seperti halnya dalam pemberian kuasa menjual dalam transaksi jual beli seringkali menimbulkan persoalan, seperti mengenai kekuatan mengikat surat kuasa dan akibat hukum terhadap pelaksanaan jual beli.

4. Pengertian Kuasa Menjual

Kuasa jual atau kuasa untuk menjual pada prinsipnya merupakan kuasa untuk melakukan penjualan yang diberikan oleh

⁵⁵ Darwan Prinst, 2002, *Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung, Hal.11

pihak penjual (pemilik tanah/bangunan) karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.⁵⁶

Surat kuasa untuk menjual rumah atau tanah berisi pelimpahan wewenang dari pemilik properti kepada perantara untuk membantu menjualkan rumah atau tanah.⁵⁷ Pihak perantara akan memiliki dasar yang kuat untuk bertindak atas nama pemberi kuasa. Kuasa menjual adalah suatu kuasa yang bersifat *lastgeving*, maka akibat hukum suatu akta yang dibuat di hadapan notaris tidak dapat dibatalkan secara sepihak, artinya kedua belah pihak harus datang ke notaris untuk membuatkan akta pembatalan atau pencabutan.⁵⁸

Surat kuasa jual merupakan salah satu bentuk surat kuasa yang sering dilakukan di hadapan Notaris. Adapun hal-hal yang melatarbelakangi penerbitan surat kuasa jual antara lain :

- 1) Pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 2) (PPAT) karena sedang dalam keadaan sakit;
- 3) Pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena sedang berada di luar tempat tinggalnya untuk sementara waktu;

⁵⁶ NM. Wahyu Kuncoro, 2015, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, cet. 1, Raih Asa Sukses, Jakarta, hal 117

⁵⁷ Jenis Surat Kuasa Menjual, <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188>, Diakses pada 10 Oktober 2024, pukul 21:00 WITA.

⁵⁸ Akibat Hukum Pemberian Kuasa, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=6332>, Diakses pada 10 Oktober 2024, pukul 21:30 WITA

- 4) Pemberi kuasa ingin mempermudah proses diselenggarakannya perbuatan hukum untuk menjual suatu barang baik bergerak maupun tidak bergerak. Isi dari surat kuasa jual pada pokoknya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam hal jual beli tanah atau benda lainnya.⁵⁹

Surat kuasa jual dibuat dalam bentuk Akta Otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdato :

*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.*⁶⁰

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN), akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.⁶¹ G.H.S. Lumban Tobing, S.H., menerangkan bahwa wewenang utama dari Notaris adalah membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 P.J.N., di mana

⁵⁹ Anak Agung & Dr. I Nyoman Sukandia, 2023, *Perjanjian Pemberian Kuasa dalam Hukum Perdata Indonesia*, Relasi Inti Media, Yogyakarta, Hal. 15

⁶⁰ Pasal 1868 BW

⁶¹ G.H.S. Lumban Tobing, 2018, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 2, Erlangga, Jakarta, hal 48.

notaris dijadikan sebagai “pejabat umum” (Openbaar ambtenaar), sehingga dengan demikian kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.⁶²

Apabila suatu akta hendak memperoleh legalitas, hal mana terdapat pada akta notaris, maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- 1) Akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “di hadapan” (tenoverstaan) seorang pejabat umum;
- 2) Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁶³

Dalam Pasal 1870 KUH Perdata dijelaskan bahwa “*suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya*”.⁶⁴ Dalam akta otentik dapat dibuktikan bahwa isi dari akta otentik tersebut benar adanya serta para pihak yang terdapat dalam akta otentik tersebut dapat memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari hal-hal yang tercantum di dalam akta itu. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris telah memperoleh legalitas, maka akta

⁶² Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, *Tentang Jabatan Notaris*

⁶³ G.H.S Lumban Tobil, *Loc.Cit*

⁶⁴ Pasal 1870 BW

otentik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta-akta lainnya.

5. Bentuk Kuasa Menjual

Surat kuasa jual dibuat dalam bentuk Akta Otentik. Akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara :

*“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya”.*⁶⁵

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN), akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini. G.H.S. Lumban Tobing, S.H., menerangkan bahwa wewenang utama dari Notaris adalah membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 P.J.N., di mana notaris dijadikan sebagai “pejabat umum” (Openbaar ambtenaar), sehingga dengan demikian kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara.⁶⁶ Apabila suatu akta hendak memperoleh legalitas, hal mana terdapat pada akta notaris,

⁶⁵ Pasal 1868 BW

⁶⁶ G.H.S. Lumban Tobing, *Loc.Cit*, hal.23

maka menurut ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut:

- 1) akta itu harus dibuat “oleh” (door) atau “di hadapan” (tenoverstaan) seorang pejabat umum;
- 2) akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
- 3) pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁶⁷

Dalam Pasal 1870 KUHPerdara dijelaskan bahwa “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.⁶⁸ Dalam akta otentik dapat dibuktikan bahwa isi dari akta otentik tersebut benar adanya serta para pihak yang terdapat dalam akta otentik tersebut dapat memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari hal-hal yang tercantum di dalam akta itu. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris telah memperoleh legalitas, maka akta otentik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta-akta lainnya.

⁶⁷ *Ibid*, hal.48

⁶⁸ Pasal 1870 BW

D. Landasan Teori

Penelitian ini menggunakan Asas Kepatutan Pasal 1339 BW sebagai *Grand Theory* yang melandasi analisis dengan dua teori turunan yakni, Teori Keabsahan dan Teori Perlindungan Hukum.

1. Teori Keabsahan

Pengertian tentang keabsahan penting untuk dimasukkan dalam penelitian ini karena yang menjadi salah satu objek penelitian pada tulisan ini adalah keabsahan, tetapi keabsahan yang dimaksud hanya yang bersifat hukum. Keabsahan juga bisa disamakan dengan kata kesahan, kebenaran, legalitas, orisinalitas dan kesahihan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), keabsahan mempunyai arti sifat yang sah.⁶⁹ Menurut Kamus hukum, keabsahan dijabarkan dalam beberapa bahasa, seperti *convalesceren*, *convalescentie*, yang memiliki makna sama dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify to acknowledge* yang artinya mengesahkan, atau pengesahan suatu hal.⁷⁰ Dalam bahasa Belanda istilah keabsahan adalah “recht matig van het bestuur”, yang berpatokan pada adanya penerapan prinsip legalitas dalam semua tindakan hukum pemerintah⁷¹

⁶⁹ Keabsahan, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/keabsahan>, diakses pada tanggal 13 Oktober 2024 pukul 21.23 WITA)

⁷⁰ Puspa, *Tentang Keabsahan*, 2021, PT Grafika, Jakarta, Hal.25

⁷¹ Hadjon Philipus M, 2005, *Argumentasi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal 23

Jadi berdasarkan pengertian tersebut, keabsahan merupakan suatu batasan bagi setiap tindakan dan bersifat pasti. Tujuannya untuk melindungi hak-hak seseorang dari tindakan yang dilarang. Menurut Kuntjoro Purbopranoto, agar keabsahan dapat terwujud ada dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan formil. Syarat materiil lebih masuk pada isi keputusan suatu hukum tersebut diciptakan, sedangkan syarat formil lebih kepada pembuatan, jangka waktu dan tujuan mengapa keabsahan tersebut diciptakan.⁷²

Van der Pot juga berpendapat bahwa keabsahan dibuat atas suatu keputusan, keabsahan tersebut dapat tercapai apabila memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Keputusan harus dibuat oleh alat (organ) yang berkuasa membuatnya (pemerintah).
- b. Keputusan tersebut harus sesuai dengan hukum yang berlaku, tidak terdapat kekurangan yuridis (geen juridisch gebreken in the wilsvorming).
- c. Harus berbentuk peraturan yang jelas dan sesuai dengan peraturan yang mendasarinya.
- d. Isi dan tujuan keputusan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.⁷³

Dengan demikian teori ini sangat penting sebagai dasar konseptual dalam penilaian keabsahan suatu perbuatan hukum seperti Akta Jual Beli atas tanah yang memberikan kuasa kepada Pembeli untuk dapat

⁷² Haris Albert, 2022, *Teori Asas dan Yurisprudensi Dalam Perkara Perdata dan Tata Usaha Negara*, Sinar Grafika, Jakarta, Hal.71

⁷³ Haris Albert, *Lock.Cit*, Hal.76

bertindak sebagai Kuasa Penjual, khususnya untuk menguji penilaian keabsahan formil dan materiilnya.

Dalam Hukum Indonesia syarat-syarat mengenai keabsahan suatu perjanjian dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1320 BW, antara lain :

1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Penjelasan mengenai kesepakatan diatur dalam KUHPerdara Pasal 1321 sampai Pasal 1328. Kesepakatan berarti adanya persamaan kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian, sehingga tidak boleh ada paksaan, kekhilafan dan penipuan. Syarat ini merupakan syarat subjektif, karena berkaitan dengan para subjek yang membuat perjanjian.⁷⁴

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Penjelasan mengenai kecakapan diatur dalam KUHPerdara Pasal 1329 sampai Pasal 1331. Syarat ini untuk membuat suatu perikatan, dalam Pasal 1330 KUHPerdara orang dapat dikatakan tidak cakap apabila :

a. Orang-orang yang belum dewasa;

Ketentuan mengenai orang-orang yang belum dewasa terdapat perbedaan antara undang-undang yang satu dengan undang-undang lainnya. Menurut KUHPerdara dikatakan belum dewasa apabila belum mencapai umur genap 21 tahun dan tidak kawin sebelumnya; sedangkan menurut UU Perkawinan, UU Ketenagakerjaan, UU Pengadilan Anak dan UU HAM adalah yang

⁷⁴ Syahputra, 2015, Hal 73

belum mencapai 18 tahun.⁷⁵

- b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; dan Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan dalam undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3). Suatu hal tertentu

Penjelasan mengenai suatu hal tertentu diatur dalam KUHPdata Pasal 1332 sampai Pasal 1334. Syarat ini merupakan syarat objektif, karena berkaitan dengan objek dalam perjanjian. Objek perjanjian yang dimaksud adalah sebuah Prestasi. Prestasi merupakan sesuatu yang wajib dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan. Jadi debitur berkenaan atas suatu prestasi dan kreditur berhak atas suatu prestasi. Menurut Pasal 1234 KUHPdata wujud prestasi dapat berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Sedangkan sifat suatu prestasi, yaitu :

- a. Harus sudah tertentu dan dapat ditentukan;
- b. Harus mungkin, berupa sesuatu yang dapat dipenuhi oleh debitur dengan segala usahanya secara wajar;
- c. Harus diperbolehkan (halal), artinya tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum;
- d. Harus ada manfaat bagi kreditur, maksudnya harus dapat digunakan, dinikmati, dan diambil hasilnya; dan
- e. Terdiri dari satu perbuatan atau serentetan perbuatan.⁷⁶

4). Suatu sebab yang halal

⁷⁵ Priyono, 2019, Halaman 43

⁷⁶ Muliastuti, 2010, *Asas-Asas Hukum di Indonesia*, PT Persada Grafika, Jakarta, hal.51

Suatu sebab yang halal (*oorzaak*) yang di maksud dalam KUHPerdara adalah sesuatu yang terlarang. Menurut Pasal 1337 KUHPerdara, *“suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”*. Jadi, akibat yang ditimbulkan apabila perjanjian dibuat karena suatu sebab yang terlarang maka sesuai Pasal 1335 KUHPerdara perjanjian tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.⁷⁷

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Fitzgerald yang dikutip oleh Satjipto Rahardjo, dasar munculnya teori perlindungan hukum berakar pada pemikiran hukum alam. Aliran hukum alam ini pertama kali dimunculkan oleh tokoh-tokoh seperti Plato, Aristoteles murid Plato dan Zeno, pendiri mazhab Stoa. Pemikiran ini berpandangan bahwa hukum berasal dari Tuhan, memiliki sifat universal dan kekal, serta menekankan bahwa hukum tidak dapat dipisahkan dari moralitas. Para pengikut aliran ini melihat hukum dan moral sebagai bentuk pengaturan internal dan eksternal dalam kehidupan manusia, yang secara kodrati harus bersinergi dalam mewujudkan keadilan.⁷⁸

Fitzgerald menjelaskan teori perlindungan hukum bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas

⁷⁷ H.S Salim, *Loc.Cit*, Hal.166

⁷⁸ Satjipto Raharjo, 2020, *Ilmu Hukum, Bandung*: PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta, hal 53

kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.⁷⁹

Pengertian Perlindungan Hukum

Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehingga benturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin. Pengertian terminologi hukum dalam Bahasa Indonesia menurut KBBI adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa ataupun pemerintah, undang-undang, peraturan, dan sebagainya untuk mengatur pergaulan hidup

⁷⁹ *Ibid*, Hal 54

masyarakat, patokan atau kaidah tentang peristiwa alam tertentu, keputusan atau pertimbangan yang ditetapkan oleh hakim dalam pengadilan, atau vonis⁸⁰

Pendapat mengenai pengertian untuk memahami arti hukum yang dinyatakan oleh Dr. O. Notohamidjojo, SH Hukum ialah keseluruhan peraturan yang tertulis dan tidak tertulis yang biasanya bersifat memaksa untuk kelakuan manusia dalam masyarakat negara serta antara negara yang berorientasi pada dua asas, yaitu keadilan dan daya guna, demi tata dan damai dalam masyarakat.⁸¹ Menurut Prof. Mahadi, SH pengertian hukum seperangkat norma yang mengatur laku manusia dalam masyarakat. Menurut Soedjono Dirdjosisworo bahwa pengertian hukum dapat dilihat dari delapan arti, yaitu hukum dalam arti penguasa, hukum dalam arti para petugas, hukum dalam arti sikap tindakan, hukum dalam arti sistem kaidah, hukum dalam arti jalinan nilai, hukum dalam arti tata hukum, hukum dalam arti ilmu hukum, hukum dalam arti disiplin hukum. Berbagai definisi yang telah di kemukakan dan di tulis oleh para ahli hukum, yang pada dasarnya memberikan suatu batasan yang hampir bersamaan, yaitu bahwa hukum itu memuat peraturan tingkah laku manusia⁸².

⁸⁰ Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi kedua, cet. 1, (Jakarta: Balai Pustaka, 1991) Hal 595

⁸¹ Syamsul Arifin, 2012, *Pengantar Hukum Indonesia*, Medan area University Press, Hal-5-6.

⁸² Subekti, 2015, *Hukum Pembuktian*, PT Balai Pustaka, Jakarta, Hal.43

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, Perlindungan berasal dari kata lindung yang memiliki arti mengayomi, mencegah, mempertahankan, dan membentengi. Sedangkan Perlindungan berarti konservasi, pemeliharaan, penjagaan, asilun, dan bunker. Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan Perlindungan oleh hukum atau perlindungan dengan menggunakan pranata dan sarana hukum. Namun dalam hukum Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.⁸³ Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan dan ketertiban.

⁸³ Samudera dan Teguh, 2004, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, PT Alumini, Bandung, Hal.70

E. Kerangka Pikir

Sebagai landasan berpikir dalam pelaksanaan penelitian ini, Penulis telah merumuskan suatu kerangka pikir yang disusun secara sistematis. Kerangka ini bertujuan untuk mempermudah proses penelitian serta membantu dalam membangun konsep yang terstruktur guna menjelaskan setiap isu hukum yang menjadi fokus kajian. Dalam penyusunan kerangka pikir tersebut, Asas Kepatutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diposisikan sebagai Grand Theory yang menjadi dasar analisis. Teori ini kemudian diperkuat dengan dua teori operasional, yakni Teori Keabsahan Hukum dan Teori Perlindungan Hukum, yang digunakan untuk menjawab pokok permasalahan penelitian, yaitu: pertama, bagaimana keabsahan Akta Jual Beli atas tanah yang menyebut pembeli sebagai kuasa penjual; dan kedua, bagaimana kekuatan pembuktian dari Akta Jual Beli tersebut apabila menjadi objek sengketa pertanahan. Melalui pendekatan tersebut, diharapkan penelitian ini mampu memberikan pemahaman yang mendalam mengenai penerapan Asas Kepatutan dalam penyusunan Akta Jual Beli atas tanah yang mencantumkan pembeli sebagai kuasa penjual.

1. Bagan Kerangka Pikir



F. Definisi Operational

Suatu kerangka konseptual, merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang mencakup definisi-definisi operasional.

1. Akta Jual Beli (AJB) pada dasarnya merupakan dokumen resmi berbentuk tulisan yang berfungsi sebagai alat bukti tertulis atas suatu perbuatan hukum berupa pengalihan hak milik atas tanah dan/atau bangunan dari penjual kepada pembeli. Akta ini dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan mencantumkan identitas serta keterangan mengenai pihak yang memperoleh hak baru. Dalam proses transaksi jual beli tanah atau bangunan, keberadaan AJB menjadi salah satu elemen penting untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli apabila di kemudian hari terjadi pelanggaran oleh penjual yang berpotensi menimbulkan kerugian. Oleh karena itu, pembeli perlu memiliki dokumen yang sah sebagai alat bukti apabila timbul sengketa dan perkara hukum di pengadilan. Akta Jual Beli memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi dan bersifat mengikat karena merupakan wujud dari suatu perjanjian hukum atas pemindahan hak. Pembuatannya wajib dilakukan secara resmi oleh PPAT sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila akta tersebut disusun oleh pihak yang tidak berwenang atau tidak memenuhi ketentuan formil, maka dokumen tersebut kehilangan nilai

keotentikannya yang melemahkan kekuatan akta yang adalah alat bukti hukum yang sah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang disusun dalam bentuk sebagaimana ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan dibuat di tempat yang menjadi yurisdiksi pejabat tersebut. Pejabat yang dimaksud antara lain adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

2. Kuasa merupakan pelimpahan wewenang dari seseorang sebagai pemberi kuasa kepada pihak lain selaku penerima kuasa untuk melaksanakan tindakan hukum atas nama dan untuk kepentingan pemberi kuasa.⁸⁴ Setiawan menerangkan bahwa Kuasa adalah pemberian kewenangan kepada orang lain untuk melakukan urusan atau perbuatan-perbuatan hukum untuk dan atas nama si pemberi kuasa.⁸⁵ Yang secara hukum pengertian kuasa diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata, yang menerangkan: *“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk dan atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”*.

⁸⁴ R Subekti dan R Tjitrosoedibio, 2008, *Kamus Hukum*, Cet.17, Pradnya Paramita, Jakarta

⁸⁵ Setiawan Rachmad, 2021, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda saat ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, hal.21

3. Menurut Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pemberian kuasa merupakan suatu bentuk perjanjian di mana seseorang memberikan wewenang kepada pihak lain untuk mengurus suatu kepentingan atas nama pemberi kuasa.⁸⁶
4. Surat Kuasa Menjual dalam praktiknya merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris sebagai bentuk pelimpahan kewenangan untuk tujuan tertentu, khususnya dalam pengurusan penjualan aset. Dalam konteks properti, surat kuasa ini memuat pemberian wewenang dari pemilik tanah atau bangunan kepada pihak lain (perantara) untuk mewakili dan melaksanakan tindakan hukum menjual atas nama pemberi kuasa.⁸⁷
5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang secara resmi diberi wewenang untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berkenaan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 65/PMK.03/2010, pembeli diartikan sebagai individu atau badan hukum yang menerima, atau seharusnya menerima, penyerahan Barang Kena

⁸⁶ Pasal 1796 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*)

⁸⁷ Jenis Surat Kuasa Menjual, <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188>, Diakses pada 10 Oktober 2024, pukul 21:00 WITA.

Pajak serta melakukan, atau seharusnya melakukan, pembayaran atas harga Barang Kena Pajak tersebut.

7. Penjual merupakan individu yang melakukan penyerahan suatu barang dengan menerima imbalan berupa pembayaran. Dalam praktik hukum perdata di Indonesia, penjual dipahami sebagai pihak yang menyerahkan hak kepemilikan atas suatu benda kepada pihak lain dengan tujuan memperoleh pembayaran atau keuntungan dari transaksi tersebut.
8. Pembeli adalah pihak yang menerima peralihan hak atas suatu barang dari penjual dengan memberikan imbalan berupa pembayaran. Dalam konteks hukum perdata Indonesia, pembeli dipandang sebagai subjek hukum yang memperoleh hak kepemilikan atas suatu benda seperti tanah atau bangunan melalui jual beli, dengan kewajiban utama membayar sejumlah harga yang disepakati sebagai bentuk prestasi dalam perikatan tersebut.