



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 9 No. 3 (2022), pp. 801-812

DOI: [10.15408/sjsbs.v9i3.26167](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i3.26167)

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Kewenangan Notaris Terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual-Beli*

Moch. Syamsudin,¹ Dwi Nensy Permata Soeyoto²

Universitas Narotama Surabaya



[10.15408/sjsbs.v9i3.26167](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v9i3.26167)

Abstract

The transfer of land rights cannot be separated from the Sale and Purchase Agreement, which is usually accompanied by a Power of Sale. Based on the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 in conjunction with Article 39 paragraph 1 letter d the Selling Authorization is prohibited by the sanction of the process of turning his name rejected by the land office. Based on the description above, it will be investigated why the selling power of attorney is still made by a notary even though there are provisions that prohibit it and how legal protection is for the parties who have made the transfer of land rights by using the selling power. This research is a normative juridical research that is researching legal literature materials, equipped with legal and conceptual approaches. The results of the study, that the making of a Notary Sale and Purchase Agreement deed is not only limited to expressing the will of the parties. Based on Article 16 number (1) letter a UUJN, a Notary has the obligation to protect the interests of the parties in it by making a selling power of attorney. However, the problem is that the Land Office often refuses to process the name transfer if the Sale and Purchase Deed made by the PPAT is based on a Selling Authorization. To avoid this, the Notary inserts a selling power of attorney clause in the Sale and Purchase Agreement. From this conclusion, it is suggested that the selling power of attorney be handled wisely by the land office.

Keywords: Power of Sale, Pijb, Transfer of Name

Abstrak

Pengalihan hak atas tanah tidak lepas dari Perjanjian Ikatan Jual Beli, yang biasanya diiringi dengan Kuasa Jual. Berdasarkan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo Pasal 39 ayat 1 huruf d Kuasa Jual dilarang dengan sanksi proses balik namanya ditolak oleh kantor pertanahan. Berdasarkan uraian di atas, akan diteliti mengapa Kuasa Jual tetap dibuat notaris meskipun terdapat ketentuan yang melarang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan memakai kuasa jual. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yakni meneliti bahan hukum pustaka, dilengkapi dengan pendekatan undang-undang dan konseptual. Hasil penelitian tersebut, bahwa pembuatan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris mempunyai kewajiban melindungi kepentingan para pihak di dalamnya dengan cara membuat kuasa jual. Namun kendalanya yaitu Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Jual. Untuk menghindari hal tersebut, Notaris menyisipkan klausul kuasa jual dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli. Dari kesimpulan tersebut disarankan agar kuasa jual disikapi secara bijaksana oleh kantor pertanahan.

Kata Kunci: Kuasa jual; PIJB; Balik Nama

* Received: January 02, 2021, Revision: January 25, 2021

¹ **Moch. Syamsudin** adalah dosen Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya. Email: notaris.syamsudin@yahoo.com

² **Dwi Nensy Permata Soeyoto** adalah Mahasiswa Magister Ilmu Hukum Universitas Narotama Surabaya. Email: nensysoeyoto44@gmail.com

A. PENDAHULUAN

Kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah sebagaimana jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja antara calon penjual dan calon pembeli (*konsensuil obligatoir*). Selain itu PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (levering) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT.³

Sifat obligatoir dalam PPJB yang belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, tentu akan dibutuhkan suatu perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas harga tanahnya, oleh sebab itu, umumnya Notaris akan melakukan tindakan awal pengamanan/perlindungan kepada pembeli yaitu dengan membuatkan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). Kuasa yang demikian dalam praktek pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah “kuasa jual”.

Tujuan dibuatnya kuasa jual adalah untuk menciptakan suatu keadaan dimana pembeli yang telah membayar lunas harga tanah dapat sewaktu-waktu mewakili penjual untuk membuat akta jual belinya dihadapan PPAT. Sehingga disini kepentingan dari pembeli akan lebih terlindungi, karena meskipun secara yuridis hak kepemilikan tanah tersebut belum beralih kepada pembeli, dengan adanya kuasa tersebut, pembeli mempunyai wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut.

Pada dasarnya kuasa jual tidaklah dikenal atau diatur dalam KUHPerdara, keberadaan kuasa jual dalam praktek pengalihan hak atas tanah merupakan hasil dari penemuan hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang dalam perkembangannya, keberadaan kuasa jual telah diakui dan dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum dengan syarat, kuasa tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan kewajiban perbuatan hukum tertentu yang timbul dari perjanjian atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya.⁴ Meskipun demikian, dalam penerapannya terdapat suatu larangan terhadap kuasa jual sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa jual Sebagai Pindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri tersebut adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang: 1). Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa jual yang pada hakekatnya merupakan pindahan hak atas tanah; 2). Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah

³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan II, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 97.

⁴ Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2005), hlm. 72.

yang merupakan surat kuasa jual sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah. Sedangkan isi dari diktum kedua Instruksi Mendagri tersebut adalah mengenai jenis kuasa jual yang dilarang untuk digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dimana dari isi diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa jual yang dilarang adalah kuasa mempunyai 3 (tiga) unsur, sebagai berikut: 1). Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah; 2). Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan 3). Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah.

Latar belakang dikeluarkannya Intruksi Mendagri tersebut, sebenarnya dimaksudkan untuk menghindari penyalahgunaan penggunaan kuasa jual, di antaranya, terhadap ketentuan mengenai penetapan kepemilikan luas tanah maksimum maupun pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu sebagaimana telah ditetapkan oleh UUPA.⁵

Dari Permasalahan diatas maka penulis memfokuskan pembahasan pada beberapa pertanyaan, diantaranya adalah: Bagaimana Perlindungan Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Dengan Menggunakan Kuasa Jual Yang Terdapat Ketentuan Pelanggarannya? Apa Peranan dan Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Kuasa ?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif. Data didapatkan dengan melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang ada, selain melakukan analisis terhadap sumber referensi, baik referensi primer, sekunder, dan tersier.

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Kuasa Jual Tetap Dibuat Notaris Meskipun Terdapat Ketentuan Yang Melarangnya

Dalam hal perjanjian jual beli dimana penjual atau pembeli bertindak melalui kuasa, maka surat kuasa khusus untuk menjual harus ada. Kuasa umum, yang biasanya hanya untuk tindakan pengurusan tidak berlaku untuk menjual. Kuasa itu harus tegas untuk menjual tanah yang dijual itu. Bentuk kuasa harus tertulis, kuasa lisan sama sekali tidak dapat dijadikan dasar bagi jual-beli tanah. Kuasa tertulis itu pun minimal dilegalisasi (oleh Camat atau Notaris/Panitera/Pengadilan Negeri/Perwakilan Negara di luar negeri). Surat kuasa yang dibuat oleh notaris lebih baik.⁶

⁵ Larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik (Pasal 21UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 30UUPA) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 36 UUPA)

⁶ Effendi Perangin. Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum., Jakarta: Rajawali Pers, 1991, hal. 14.

Peraturan yang mengatur secara khusus mengenai kuasa untuk menjual belum ada, sehingga tidak ditemukan pengertian dari kuasa untuk menjual. Menurut kamus umum bahasa Indonesia, kuasa dapat diartikan sebagai: a). Kemampuan atau kesanggupan melakukan sesuatu; b). Kewenangan atas sesuatu atau untuk menentukan, memerintah, mewakili, c). dan mengurus sesuatu; d). Orang yang diberi kewenangan untuk mengurus atau mewakili; e). Mampu, sanggup, kuat.⁷

Dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan partij akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa jual sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya.

Selain itu, kuasa jual yang dibuat oleh Notaris bukanlah kuasa yang dilarang sebagaimana termuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Kuasa jual yang dimaksud oleh intruksi tersebut adalah kuasa yang memuat unsur tidak dapat ditarik kembali dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan "segala perbuatan hukum" yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa jual yang dibuat oleh Notaris tidaklah memberi kewenangan seluas apa yang dimaksud oleh intruksi tersebut. Kuasa jual yang dibuat oleh Notaris hanya memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk menjual atau memindah tangankan hak atas tanah, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk melakukan "segala perbuatan hukum." Sedangkan arti kata menjual adalah memberikan sesuatu dengan mendapat ganti rugi.⁸ Dari pengertian-pengertian tersebut, maka penulis merumuskan pengertian kuasa untuk menjual sebagai kewenangan yang diberikan pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan, yaitu memberikan sesuatu dengan mendapat ganti uang atas nama si pemberi kuasa.

Pemberian kuasa menjual tanah yang tidak berdiri sendiri merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok yang dimaksudkan dalam tulisan ini adalah perjanjian kredit, perikatan jualbeli, perjanjian bangun-bagi, serta pemisahan dan pembahagian. Kuasa menjual tanah yang mengikuti perjanjian pokok tersebut di atas memiliki alasan yang berbeda dengan pemberian kuasa tanah yang berdiri sendiri (murni). Alasan-alasan timbulnya pemberian kuasa menjual tanah yang tidak berdiri sendiri berdasarkan perjanjian pokoknya tersebut adalah:

- a. Perjanjian Kredit sebagai perjanjian pokok: Pemberi kuasa berhutang kepada Bank/Penerima kuasa;

⁷ W.J.S. Poerwadarminta. Kamus Umum Bahasa Indonesia. Cetakan ke-10. (Jakarta: Balai Pustaka), 1987.

⁸ Ibid., hal. 423.

- b. Perikatan Jual-Beli sebagai perjanjian pokok: Pemberi kuasa/Penjual memberi kuasa mutlak kepada Penerima kuasa/Pembeli untuk melaksanakan kepentingan pembeli yang tertinggal dan seharusnya sudah menjadi haknya;
- c. Perjanjian Bangun-Bagi sebagai perjanjian pokok: Pemberi kuasa/Pemilik tanah memberi kuasa menjual tanah/bangunan kepada Penerima kuasa/Pemborong yang merupakan bagian yang telah ditentukan untuknya;
- d. Pemisahan dan Pembahagian sebagai perjanjian pokok: Para pemberi kuasa memberi kuasa kepada penerima kuasa untuk menjual tanah milik bersama sehingga masing-masing yang berhak mendapatkan bagian yang menjadi haknya.

Pemberian kuasa menjual tanah yang mengikuti perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok yakni kuasa ini ditujukan untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat, sedangkan tanah yang sudah bersertifikat diikat oleh akta pengikatan hak tanggungan. Pemberian kuasa menjual yang mengikuti perjanjian kredit yang dimaksudkan sebagai jaminan untuk tanah yang belum bersertifikat atau telah habis masa berlaku hak atas tanahnya, juga diikuti dengan pemberian kuasa untuk mengurus sertifikat tanah tersebut, dan jika sudah bersertifikat penerima kuasa diberi kuasa untuk memasang Hak Tanggungan. Penjualan tanah sebagai jaminan terhadap perjanjian kredit, harus dilakukan secara lelang, sungguh pun ada pemberian kuasa menjual.⁹

Pemberian kuasa menjual dalam akta pengikatan jual-beli lunas tidak termasuk dalam pengertian kuasa mutlak yang dilarang karena kuasa tersebut dibuat dalam rangka mengabadikan pada suatu perjanjian dengan causa yang sah, dan tindakan-tindakan hukum yang disebut dalam kuasa menjual tersebut bukan untuk kepentingan pemberi kuasa tetapi untuk kepentingan penerima kuasa, yang merupakan pelaksanaan kewajiban hukum oleh pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli disebabkan harga telah dibayar lunas.¹⁰

Kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 nomor 14 tahun 1982 ditujukan kepada semua Gubernur kepada Daerah tingkat II seluruh Indonesia untuk melarang para Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk tidak lagi membuat/menguatkan surat kuasa yang bersifat mutlak, yang tidak dapat dicabut kembali untuk mengalihkan atau melakukan pemindahan hak atas tanah, sehingga penerima kuasa dapat bertindak seolah-olah pemegang hak atas tanah tersebut. Perbuatan tersebut sebenarnya dimaksudkan sebagai jual-beli tetapi dengan tanpa membayar pajak kepada Negara dengan merugikan pemilik tanah sebenarnya. Instruksi ini diikuti surat Direktur Jendral Agraria yang berisi pengecualian terhadap larangan kuasa mutlak tersebut yakni terhadap kuasa penuh dalam pasal 3 blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, kuasa penuh dalam perjanjian Ikatan Jual-Beli (notaril), serta kuasa memasang Hipotik (notaril) dan kuasa lainnya yang bukan dimaksudkan sebagai pemindahan hak atas tanah. Kuasa mutlak ini tidak

⁹ Kartika Sari, "Pemberian Kuasa Menjual Tanah dalam Praktekk Notaris (Penelitian di Kota Medan)," (Thesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2004), hal. 66.

¹⁰ Pieter E. Latumenten, Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli lunas tidak termasuk Kuasa Mutlak, Jurnal Renvoi, Jakarta, Edisi September 2003, hal 36.

berlaku surut, maksudnya mulai berlaku terhadap kuasa mutlak yang dibuat sejak tanggal 6 Maret 1982.

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

Kuasa menjual tanah yang mengikuti Perjanjian Bangun-Bagi sebagai perjanjian pokok merupakan perjanjian bersyarat, artinya kuasa tersebut baru dapat dipergunakan si penerima kuasa/pemborong setelah ada pernyataan dengan akta notaril atau akta di bawah tangan yang dilegalisir dari pemilik tanah bahwa ia telah menerima tanah/bangunan yang menjadi bahagiannya dan bangunan tersebut telah selesai didirikan/dibangun. Pernyataan dari pemilik tanah tersebut dapat berupa Berita Acara Serah Terima dalam bentuk akta notaril atau akta di bawah tangan, dengan menyebutkan Perjanjian Bangun-Bagi tersebut.

2. Kedudukan dan fungsi Surat Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan

Surat kuasa menjual pada dasarnya berkedudukan sebagai perjanjian bantuan atau akta di bawah tangan yang berfungsi dan mempunyai tujuan untuk melindungi posisi pembeli dan juga dapat mempermudah pekerjaan Notaris bila mana pada saat penjual tidak dapat hadir kedua kalinya atau berhalangan untuk menanda tangani akta jual beli maka penjual dapat memberikan kuasa menjual kepada pembeli, kuasa menjual pihak dalam suatu perjanjian tentang harga dan barang/benda (tanah dan/atau bangunan) sebagai obyek perjanjian jual beli. Sebab dengan sepakatnya para pihak tentang obyek perjanjian serta telah dibayar lunas harga tanah dan/atau bangunan oleh pembeli dan diterima oleh penjual sebaliknya penjual menyerahkan tanah dan/atau bangunannya kepada dan telah diterima oleh pembeli, maka unsur-unsur jual beli telah terpenuhi dan oleh Notaris cukup dijadikan alasan dibuatnya surat keterangan Notaris sebagai pengganti PPJB dan kuasa menjual.

Dalam sebuah surat keterangan Notaris akan dapat dijumpai harga tanah berikut bangunannya yang telah dibayar lunas (terjadi pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah. Secara yuridis berarti akta tersebut telah memenuhi syarat sebagai dasar peralihan hak atas tanahnya, yang diikuti dengan akta kuasa menjual. Adanya kuasa menjual dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli, maka segala kepentingan hukumnya dapat dilaksanakan. Dengan kata lain, dengan kuasa menjual maka pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain dengan tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri guna kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Adanya akta kuasa menjual maka seorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, Namun demikian, ia tidak boleh

bertindak melampaui batas yang diberikan kepadanya oleh pemberi kuasa. Oleh karena tindakan dan pemegang kuasa itu sebenarnya mewakili, demikian untuk dan atas nama pemberi kuasa, maka pemberi kuasa dapat dalam arti kata berhak untuk menggugat secara langsung dan menuntut orang ketiga dengan siapa pemegang kuasa telah bertindak dalam kedudukannya, agar perjanjian yang bersangkutan dipenuhinya.

3. Peranan dan Tanggungjawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Kuasa

Menurut ketentuan pasal 1 angka (1) UUJN, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Akta merupakan sebahagian dari tulisan yakni sesuatu yang memuat surat tanda yang dapat dibaca dan yang menyatakan sebuah pikiran. Akta khusus dibuat untuk dijadikan alat bukti atas hal yang disebut di dalamnya.¹¹

Ditinjau dari segi pembuatannya akta dibagi atas akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik menurut pasal 1868 KUHPerdara adalah "akta yang diperbuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu diperbuat dan bentuknya ditentukan oleh undang-undang". Sedangkan akta bawah tangan menurut pasal 1874 ayat 1 KUHPerdara adalah "surat-surat, register register, surat-surat urusan rumah tangga dan surat lainnya yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum". Kekuatan pembuktian akta otentik dan akta di bawah tangan tidaklah sama.

Jika orang mengajukan suatu akta otentik, maka ia tidak perlu membuktikan apa-apa lagi. Siapa yang menyangkal harus mengadakan pembuktian, sedangkan dalam hal akta di bawah tangan kalau akta itu disangkal, maka orang yang mempergunakan akta itu diberi beban pembuktian.¹²

Meskipun ada perbedaan, jika akta di bawah tangan tersebut diakui, maka antara akta di bawah tangan dan akta otentik tidak berbeda. Hal ini dinyatakan dalam pasal 1875 KUHPerdara yakni "suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik."

Dikaitkan dengan fakta diatas sebelum akta jual beli tanah tersebut dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris, maka terlebih dahulu Notaris akan meminta identitas pihak calon pembeli dan pihak calon penjual (dalam hali ini indentitas si kuasa yang bertindak untuk dan atas nama penjual). Kemudian si penerima kuasa yang bertindak untuk dan atas nama penjual akan ditanyakan mengenai kuasa yang telah diberikan kepadanya dari si pemberi kuasa untuk diperiksa yang mana dalam hal ini penerima kuasa adalah Kasim Thiang dengan bertindak berdasarkan Surat Kuasa

¹¹ Ali Affandi, 1997, Hukum Waris-Hukum Keluarga-Hukum Pembuktian, Rineka Cipta, Jakarta, hal 199.

¹² Ibid, hal 203.

tertanggal 6 Juni 2014 nomor 6 sebagai kuasa dari Zainuddin sebagai pihak penjual dan Bobi Hartanto sebagai pihak pembeli. Objek jual beli berupa hak milik nomor 01691/Durian atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 6 Juli 2015 Nomor 00137/Durian/2015 seluas 75 M2 dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 02011606.01467 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 12.75.080.009.003.0507.0. Setelah pihak penjual dan pembeli menyepakati harga yang kemudian dicantumkan dalam akta jual beli.

Dengan dihadiri oleh dua orang saksi dihadapan Notaris, pihak penjual dan pembeli menandatangani akta jual beli dengan disaksikan oleh Notaris, harga tanah dapat dilunasi sesuai dengan harga yang disebutkan dalam akta jual beli akan tetapi apabila sudah dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap Notaris, maka Notaris harus menanyakan terlebih dahulu apakah harga tanah sesuai dengan yang tercantum dalam akta telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual dan sebaliknya apakah penjual telah menerima harga tanah tersebut dari pembeli sebab dalam akta jual beli tersebut ditulis bahwa uang pembelian sudah dibayar lunas dan diterima penjual sehingga akta juga berlaku sebagai tanda terima yang sah.

Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi disebabkan oleh kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*).¹³ Pelanggaran atau kesalahan (*beroepsfout*) Notaris dalam menjelaskan jabatan dapat menimbulkan kerugian kepada klien atau pihak lain. Kesalahan yang dilakukan oleh Notaris dalam menjalankan jabatan dapat membawa dampak pada akta yang dibuatnya, yakni hanya mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan (*onderhandsacte*) apabila ditandatangani oleh orang-orang yang menghadap. Kebatalan dari akta otentik sebagai notariële acte yang kemudian Demikian pula dengan kesalahan Notaris dalam menjalankan jabatannya tidak jarang disebabkan oleh adanya kekurangan pengetahuan Notaris terhadap persoalan yang dimintakan oleh klien baik dari aspek hukum maupun aspek lainnya. Bagi Notaris tertentu, terutama Notaris baru yang kurang pengalaman dalam menghadapi persoalan yang diajukan oleh klien, maka tidak jarang terjadi kesalahan dalam menuangkan maksud dan permintaan klien kedalam akta yang dibuat. Ketidaktahuan Notaris terhadap apa yang disampaikan dan diminta oleh klien juga seringkali menimbulkan kesalahan dalam pembuatan akta oleh Notaris.

Dalil wanprestasi atau ingkar janji digunakan apabila perikatan atau hubungan hukum yang terjadi antara para pihak timbul karena perjanjian yang masing-masing pihak mempunyai kewajiban untuk memenuhi prestasi sesuai dengan isi perjanjian, selain itu juga memiliki hak untuk menuntut agar isi perjanjian harus dipenuhi dengan baik. Wanprestasi dengan demikian dapat dipahami sebagai tindakan yang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dan debitur. Dalam *Restatement of the law of Contract Amerika Serikat* wanprestasi atau breach of contracts dibedakan menjadi dua

¹³ Marthalena Pohan, *Tanggungjawab Advocaat, Dokter dan Notaris*, (Bandung: Alumni, 1985), hal. 11-15.

macam, yaitu total breach. Total breach yaitu pelaksanaan kontrak yang tidak mungkin dilaksanakan, sedang partial breach adalah pelaksanaan perjanjian yang masih mungkin untuk dilaksanakan. Mengenai kerugian yang timbul akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus berhubungan langsung dengan perbuatan tersebut, artinya terdapat kuasa atau hubungan antara perbuatan yang dilakukan seorang dengan kerugian yang diderita oleh orang lain.¹⁴

Dengan adanya kuasa jual yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa jual. Oleh karena itu untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa jual dalam "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli", dan tidak menuangkannya dalam "Akta Kuasa Menjual" yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian "Akta Kuasa Menjual" yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam "Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli" dicantumkan klausul yang berbunyi "Untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Pihak Pertama, maka Pihak Pertama memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini. Kuasa tersebut adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri." Dengan pencantuman klausul yang demikian dalam PPJB, maka kuasa yang dibuat secara terpisah tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa jual.

Suatu kesalahan oleh Notaris dalam menjalankan jabatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain membawa akibat hukum memunculnya hak dan kewajiban. Pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk mengajukan tuntutan ganti kerugian sebagai akibat dari perbuatan Notarisnya yang telah melakukan kesalahan dalam menjalankan jabatannya. Di sisi lain, Notaris berkewajiban untuk memberikan ganti rugi, biaya dan bunga sebagai akibat dari pelanggaran dan kesalahan dalam menjalankan jabatannya. Dengan kata lain, dalam hubungan dengan pelaksanaan jabatan Notaris apabila seorang Notaris melakukan pelanggaran atau kesalahan dalam menjalankan jabatan sehingga menimbulkan kerugian kepada orang lain, maka Notaris bersangkutan dapat dipertanggungjawabkan secara perdata (*civielrechtelijke aansprakelijkheid*) untuk membayar kerugian yang diderita oleh orang lain. Sementara itu, apabila akibat kesalahan, kelalaian atau melanggar suatu ketentuan tertentu dalam membuat suatu akta maka akta yang dibuat oleh Notaris dapat kehilangan otentisitasnya.

¹⁴ Nico, 2003, Tanggungjawab Notaris selaku Pejabat Umum, (Yogyakarta: *Centre for Documentation and Studies of Business Law*, 2003), hal. 98.

Pada Pasal 84 UUJN disebutkan bahwa tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam UUJN yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat dijadikan alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris. Pada tanggung gugat berdasarkan wanprestasi, maka penggugat harus membuktikan bahwa tergugat tidak secara cukup berusaha untuk menjalankan jabatan sesuai ketentuan yang berlaku. Dalam hal ini kesalahan yang dilakukan tergugat (Notaris) terjadi karena dia tidak secara sungguh-sungguh atau sengaja melanggar kewajiban yang telah ditentukan. Perikatan antara Notaris dan klien termasuk dalam *Inspannings Verbintenis*, yaitu suatu perikatan di mana debitur hanya berjanji akan berusaha untuk mencapai suatu hasil tertentu. Dengan demikian, tanggung gugat atas dasar perbuatan melanggar hukum berlaku ketentuan bahwa pihak yang menuntut harus fakta-fakta dan keadaan, dan jika perlu memberikan bukti yang menunjukkan bahwa tergugat telah melanggar hukum dan dia bersalah. Seorang Notaris dianggap bertanggungjawab bahwa atas dasar kenyataan bahwa kliennya merasa dirugikan, tetapi klien tersebut harus menentukan dan apabila perlu membuktikan bahwa pada diri Notarislah terletak kesalahan yang menimbulkan kerugiannya.

Pekerjaan Notaris dapat digolongkan dalam kewajiban menghasilkan (*resultaatsverplichtingen*), artinya bahwa Notaris harus menanggung atau menjamin bahwa akta yang dibuat menurut bentuk yang ditentukan adalah sah. Apabila Notaris membuat akta dengan bentuk yang salah, maka ia mencederai kewajiban untuk menghasilkan dan terhadap kerugian yang ditimbulkannya maka Notaris harus bertanggungjawab, kecuali apabila ia mampu membuktikan bahwa bentuk yang keliru atau salah tersebut tidak dapat dituduhkan kepadanya.¹⁵

Pengaturan hubungan perikatan antara Notaris dan kliennya dapat dijumpai pada Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam hubungan tersebut pihak yang mengikatkan diri adalah Notaris dan klien yang diikat supaya masing-masing memenuhi apa yang telah menjadi hak dan kewajiban tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka dapat dikatakan bahwa pihak yang tidak memenuhi kewajibannya itu telah melakukan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum. Oleh karena itu, dasar untuk tanggung gugat tersebut adalah wanprestasi dan perbuatan melanggar hukum.¹⁶ Di sisi lain, Marthalena Pohan, mengatakan bahwa suatu kesalahan yang dilakukan oleh seseorang dalam menjalankan suatu jabatan, yang menimbulkan wanprestasi sekaligus merupakan perbuatan melanggar hukum terhadap lawannya, di dalam praktik tuntutan atau gugatan atas hal itu didasarkan pada kedua alasan tersebut, yang paling penting adalah wanprestasi sebagai tambahan *onrechtmatigedaad*.¹⁷

¹⁵ Martalena Pohan, Ibid, hal. 92.

¹⁶ Nico, Ibid, hal. 93.

¹⁷ Martalena Pohan, Loc. cit.

D. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai tinjauan yuridis penggunaan surat kuasa menjual dalam jual beli tanah dan bangunan dapat disimpulkan bahwa:

1. Suatu perjanjian pemberian kuasa sebagaimana yang diatur dalam 1792 KUHPerduta terjadi karena adanya pelimpahan kekuasaan atau wewenang dari si pemberi kuasa kepada si penerima kuasa untuk mewakili kepentingannya. Hal ini selain bertujuan untuk memudahkan transaksi jual beli tanah hak milik yang terjadi diantara kedua belah pihak juga merupakan bukti bahwa seseorang seringkali tidak dapat menyelesaikan urusannya sendiri sehingga ia memerlukan jasa orang lain, yang akhirnya menciptakan suatu hubungan. Pemberian kuasa menjual dapat diberikan untuk melakukan transaksi jual beli tanah atau dapat terjadi setelah ada perjanjian ikatan jual beli maupun perjanjian jual beli tanah.
2. Pemberian kuasa yang telah disepakati oleh kedua belah pihak dan telah ditandatangani oleh keduanya merupakan awal terjadinya perjanjian kuasa menjual. Keabsahan pemberian kuasa tersebut tidak tergantung pada bentuk atau formalitasnya akan tetapi bentuknya bebas, bisa berupa akta otentik, surat dibawah tangan, surat biasa maupun secara lisan. Surat kuasa tersebut berlaku mulai saat ditandatangani hingga batas waktu yang tercantum didalam isi perjanjian, atau selama perjanjian pokoknya masih berlangsung. Jangka waktu berlakunya surat kuasa menunjukkan keabsahan dari segala tindakan yang dilakukan oleh para pihak khususnya pihak penerima kuasa.
3. Pembuatan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris mempunyai kewajiban melindungi kepentingan para pihak di dalamnya dengan cara membuat kuasa jual. Namun kendalanya yaitu Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Jual. Untuk menghindari hal tersebut, Notaris menyisipkan klausul kuasa jual dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli.

REFERENSI:

Buku

- Affandi, Ali. (1997), *Hukum Waris-Hukum Keluarga-Hukum Pembuktian*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Budiono, Herlien. (2014). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan II, Bandung, PT. Citra Aditya Bhakti.
- Latumenten, Pieter E. (2003). *Kuasa Menjual dalam Akta Pengikatan Jual-Beli lunas tidak termasuk Kuasa Mutlak*, Jurnal Renvoi, Jakarta, Edisi September.
- Nico, (2003), *Tanggungjawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta, *Centre for Documentation and Studies of Business Law*.

- Perangin, Effendi. (1991). *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum.*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Poerwadarminta, W.J.S.. (1987). *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Cetakan ke-10, Jakarta, Balai Pustaka.
- Pohan, Marthalena. (1985). *Tanggungugat Advokat, Dokter dan Notaris*, Bandung, Alumni.
- Sari, Kartika. (2004). *“Pemberan Kuasa Menjual Tanah dalam Praktekk Notaris (Penelitian di Kota Medan)*, Thesis Sekolah Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Setiawan, Rachmad. (2005). *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, Jakarta, PT. Tatanusa.

Peraturan Undang-Undang

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 05 Tahun 1960.