

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
DENGAN SURAT KUASA NOTARIIL**

**Skripsi**

**Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh Gelar Sarjana  
Srata Satu (S-1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata**



**Diajukan Oleh:  
Dian Anggitta Nur  
NIM: 30301800123**

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
DENGAN SURAT KUASA NOTARIL**



**Diajukan Oleh:  
Dian Anggitta Nur  
NIM: 30301800123**

Telah Disetujui oleh:  
Dosen Pembimbing :

**Dr. Deny Suwondo, S.H, M.H.**  
NIDN : 06-1710-6301

Tanggal, .....

**HALAMAN PENGESAHAN**

**SKRIPSI**

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DALAM SURAT  
KUASA NOTARIAL**

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Dian Anggitta Nuur

30301800123

Telah Dipertahankan di depan tim penguji

pada tanggal : 23 Agustus 2022

Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim penguji

Ketua



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.H.**

NIDN : 06-15076202



**Dr. Hj. Peni Rinda Listyowati, S.H., M.Hum**

NIDN : 06-17106301



**Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**

NIDN : 210 389 019

Mengetahui

Dekan,



**Dr. Bambang Tri Buwono, S.H., M.H.**

NIDN : 06.070776.0

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dian Anggitta Nuur

NIM : 30301800123

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyerahkan Karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul :

**“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DENGAN SURAT KUASA NOTARIL”**

Adalah benar hasil karya saya dan dengan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiarism atau mengambil alih seluruh atau Sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya, jika kemudian hari saya terbukti melakukan tindak plagrism, saya menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 23 Agustus 2022

Yang menyatakan,

**DIAN ANGGITTA NUUR**

NIM : 30301800123

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Assalamualaikum warohmatulloahi wabarokatuh, puji syukur saya panjatkan kehadirat Allah SWT dengan ridhoNya saya dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini dengan judul “**Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Surat Kuasa Notariil**”. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi syarat kelulusan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISULA) Semarang. Perlu usaha keras dan waktu yang cukup untuk menyelesaikan pengerjaan dan penyusunan skripsi ini. Atas dukungan, bantuan dan bimbingan beliau – beliau yang saya hormati, saya menghaturkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, SH.M.Hum selaku Rektor UNISULA Semarang,
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH.M.H selaku Dekan Fakultas Hukum UNISULA Semarang,
3. Ibu Dr. Widayati S.H, M.H, selaku Wakil Dekan fakultas hukum unissula
4. Ibu Dr. Hj. Aryani Witasari, S.H., M.Hum, Selaku KaProdi Sarjana (S1) Ilmu Hukum UNISULA Semarang,
5. Bapak Dr. Achmad Sulchan, SH.MH selaku Dosen Wali,
6. Bapak Dr. Denny Suwondo, SH.MH selaku Dosen Pembimbing,
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum UNISULA Semarang,
8. Kedua Orangtua Ayah dan Ibu yang telah bersusah payah membiayai, mendorong dan memotivasi,
9. Semua pihak yang telah membantu terselesaikanya skripsi ini,
10. Teman-temanku yg berjuang bareng (Farah nita, Nahdiyah Himami) untuk menyelesaikan skripsi ini.

Semoga segala kebaikan dan bantuan diterima menjadi amal ibadah dan mendapatkan barokah serta pahala dari Allah SWT. Saya menyadari skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna, untuk itu dengan kerendahan hati saya mengharapakan saran dan perbaikanya.

Terima kasih, wassalaumaalaikum warohmatulloahiwabarokatuh.

Semarang, 2022  
Penulis

Dian Anggitta Nuur  
NIM. 30301880123



## ABSTRAK

Penelitian ini berjudul pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dengan surat kuasa notariil, peristiwa jual beli merupakan bagian dari hukum perdata apabila terjadi suatu perkara merupakan hal yang dapat dituntut atau diajukan tuntutannya didepan pengadilan. jual beli rumah atau tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah dan bangunan (rumah) untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. menurut undang-undang no 5 tahun 1960 tentang pokok-poko agraria dan sejak berlakunya peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT (Pejabat Pembuatan Akta Tanah). akta jual beli yang di tanda tangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahab hak dari penjual dan pembeli kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanaka.

Pendekatan penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis. penelitian yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya. penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder dengan data primer dilapangan. data primer dalam penelitian melalui wawancara terhadap notaris mengenai jual beli

Proses pembuatan Surat Kuasa Notariil jual beli rumah pertama Notaris akan menanyakan alasan kepentingan dibuatnya akta kuasa tersebut dan seorang Notaris juga akan meminta data-data identitas para pihak seperti, kartu tanda penduduk (KTP) pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, serta kartu keluarga (KK) pihak pemberi kuasa atau surat nikah. Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan untuk melakukan suatu penelitian awal mengenai kedudukan para pihak. Dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi atau yang dituntut harus ada oleh peraturan perundang-undangan untuk menjamin kelegalitasan akta yang dibuat. Kemudian blangko yang sudah diisi Notaris, dan ditanda-tangani penerima kuasa dan pemberi kuasa dan saksi. Notaris akan membacakan akta di hadapan penerima kuasa, pemberi kuasa dan saksi.

**Kata-kata kunci: Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Rumah Dengan Surat Kuasa Notariil**



## DAFTAR ISI

<b>JUAL BELI RUMAH DENGAN SURAT KUASA NOTA RIIL .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Terminologi .....	8
F. Metode Penelitian.....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
A. Jual Beli .....	15
B. Notaris .....	28
C. Surat Kuasa.....	33
D. Perjanjian Pemberian Kuasa (Wakalah) Dalam Prespektif Hukum Islam .....	39
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>52</b>
A. Proses Pembuatan Kuasa Notariil Dalam Jual Beli Rumah.....	52
B. Hukum Perdata Tentang Surat Kuasa Notariil Dalam Jual Beli Rumah .....	58
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>63</b>
A. Kesimpulan.....	63
B. Saran.....	64
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>65</b>



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebutuhan manusia akan rumah sebagai tempat tinggal pada saat ini semakin meningkat. Hal tersebut banyak dimanfaatkan oleh berbagai bisnis baik organisasi maupun pribadi. Bukan hanya itu saja keanekaragaman kebutuhan manusia baik yang direncanakan atau tidak direncanakan banyak melakukan berbagai cara untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Salah satunya adalah menjual rumah. Timbulnya aktivitas tersebut maka terciptanya jual beli. Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli)<sup>1</sup>.

Peristiwa jual beli merupakan bagian dari Hukum Perdata apabila terjadi suatu perkara merupakan hal yang dapat dituntut atau diajukanuntutannya di depan pengadilan. Adanya suatu Hukum jual beli maka aktivitas jual beli akan terjamin keamanannya apabila terjadi kecurangan dalam suatu jual beli didalam-Nya. Jual beli rumah atau tanah merupakan perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik (penyerahan tanah dan bangunan (Rumah) untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dan bangunan (Rumah)

---

<sup>1</sup> Kaparang, *Tinjauan yuridis terhadap perjanjian jual beli rumah toko: studi kasus pada pt. Deli serdang estate di kawasan pasar modern deli old town, Skripsi*, Medan, 2016, Hal: 11

dari penjual kepada pembeli yang termasuk dalam hukum agraria atau hukum tanah<sup>2</sup>. Menurut hukum perdata, jual beli rumah dianggap telah terjadi apabila tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli meskipun haknya yaitu berupa sertifikat rumah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas.

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Jual beli rumah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang sifatnya terdiri dari 3 unsur, yaitu: (1) Tunai artinya penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, (2) Riil artinya dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/SIP/ 1956 dan No.840/K/SIP/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual, (3) Terang artinya dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui tentang hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat desa tersebut.

Sejak berlakunya Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 1971, hal. 135

sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan<sup>3</sup>.

Jual beli rumah yang riil dalam hukum perdata memiliki alat bukti tertulis yang disebut akta, terutama akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris. Notaris dapat membuat akta-akta mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan, yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik. Notaris sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat yang berpedoman kepada ketentuan yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang -Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJP).<sup>4</sup> Notaris dalam menjalankan tugasnya harus dapat bersikap profesional dan mematuhi peraturan perundang-undangan serta menjunjung tinggi kode etik Notaris.

Notaris dalam praktik kesehariannya di samping menjalankan profesinya sekaligus juga memangku sebagai pejabat publik juga memerankan empat fungsi diantaranya:

---

<sup>3</sup> <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=82> diakses tanggal 13 Januari 2022

<sup>4</sup> Resen, *kewenangan notaris dan ppat dalam proses pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik*, Jurnal ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, 2018, hal.42

1. Notaris sebagai pejabat yang membuat akta-akta bagi pihak yang datang kepadanya baik itu berupa *partij acta* maupun *relax acta*.
2. Notaris sebagai hakim dalam hal menentukan pembagian warisan.
3. Notaris sebagai penyuluh hukum dengan memberikan keterangan-keterangan bagi pihak dalam hal pembuatan akta.
4. Notaris sebagai pengusaha dengan segala pelayanannya berusaha mempertahankan klien agar operasionalisasi kantornya tetap berjalan.<sup>5</sup>

Permasalahan saat ini banyak masyarakat melakukan cara proses jual beli khususnya rumah yaitu dengan melalui surat kuasa menjual rumah, dalam proses peralihannya salah satu pihak membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan bangunan (rumah) dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah dan bangunan (rumah) tersebut.

Penggunaan surat kuasa atau pelimpahan kuasa dari seseorang kepada orang lain sudah menjadi hal biasa bagi masyarakat untuk memudahkan proses setiap urusannya. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Pemberian kuasa notariil merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat Notaris. Kuasa notariil atau yang lazim disebut dengan akta kuasa adalah draf kuasa yang dibuat atas buah pikiran dari pejabat Notaris itu sendiri.

Notaris Sebelum membuat akta Notaris menanyakan untuk kepentingan apa akta kuasa tersebut dibuat dan meminta data identitas masing-masing

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT.Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 16-17

pihak, yaitu kartu tanda penduduk (KTP) pemberi dan penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri pemberi kuasa, kartu susunan keluarga (KSK) pemberi kuasa, atau surat nikah. Permintaan dokumen-dokumen tersebut terkait dengan kepentingan legalitas dan persyaratan yang dituntut oleh ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (Undang-Undang Perkawinan) yang mengatur bahwa “Mengenai harta bersama, suami atau istri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.”

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

Akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat) atau Hak Milik Atas Rumah tersebut, namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Tujuan sebenarnya dari kuasa menjual yaitu Notaris /PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris.

Notaris sendiri masih ditemukan dalam membuat surat kuasa menjual terhadap akta pengikatan jual beli sedangkan pembayarannya belum lunas



yang sebenarnya tidak boleh dilakukan oleh Notaris. Pemberian Kuasa Menjual menjadikan Kuasa Menjual menjadi dasar proses di buatnya AJB balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanah dan bangunan (rumah) pada kantor pertanahan dimana rumah tersebut berada. Sehingga pendaftaran peralihan hak hanya berdasarkan pada akta kuasa menjual tanpa diikuti dengan akta PPJB, yang seharusnya Kuasa Menjual tersebut dilengkapi dengan surat keterangan dari Notaris.

Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah dan bangunan (rumah). Salah satu ciri kuasa mutlak, yaitu kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah dan bangunannya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Karena menjual tanah dan bangunan termasuk perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemberi kuasa maka surat kuasa menjual atas tanah dan bangunan merupakan kuasa mutlak.<sup>6</sup>

Uraian tersebut, peneliti menemukan adanya simpang siur mengenai Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah, maka penelitian ini mengambil topik “ **Jual Beli Rumah Dengan Surat Kuasa Notariil**”.

---

<sup>6</sup> <https://asriman.com/ini-penyebab-tidak-berlakunya-surat-kuasa-menjual/> diakses tanggal 10 Januari 2022

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada latar belakang tersebut, maka perumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana proses pembuatan Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah?
2. Bagaimana menurut hukum perdata tentang Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dalam penelitian ini antara lain:

1. Untuk mengetahui proses pembuatan Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah.
2. Untuk mengetahui surat kuasa Notariil dalam jual beli rumah dalam Undang-Undang Perdata.

## **D. Kegunaan Penelitian**

Peneliti sangat mengharapkan hasil penelitian ini memberikan banyak manfaat khususnya:

### **1. Secara Teoritis**

Hasil penelitian ini menambahkan masukan atau sumbangan ilmu dalam bidang Hukum khususnya Hukum Perdata mengenai Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah.



## 2. Secara Praktis

### a. Bagi Peneliti

Hasil penelitian ini menambah wawasan dan pengetahuan peneliti, sehingga suatu hari nanti apabila peneliti melakukan penjualan atau pembelian rumah mengerti tata cara yang benar dan aman.

### b. Bagi Notaris

Hasil penelitian ini memberikan masukan apakah Notaris sebagai kuasa dalam jual beli rumah sesuai dengan etika dan perundang-undangan mengenai jabatan Notaris.

### c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini sebagai masukan untuk mempertimbangkan dalam urusan jual beli rumah apakah perlu menggunakan surat kuasa atau tidak dan mengetahui dampak apa yang terjadi apabila menggunakan Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah

### d. Bagi Peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini bisa dijadikan referensi mahasiswa yang sedang melakukan penelitian yang ada hubungannya dengan hasil penelitian ini.

## E. Terminologi

Terminologi dalam penelitian ini antara lain:

Jual : Mengalihkan hak milik (misalnya tanah) dengan perjanjian bahwa pemilik yang lama dapat membelinya kembali Akta Jual Beli

Beli : Memperoleh sesuatu melalui penukaran (pembayaran) dengan uang.

Surat Kuasa Notariil : Akta yang dibuat di hadapan Notaris memuat uraian dari apa yang diterangkan atau diceritakan oleh para pihak yang menghadap kepada Notaris.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian merupakan suatu cara dalam menyelesaikan suatu masalah yang ada dan bertujuan untuk menentukan, menemukan, mengembangkan serta menguji lalu mengkaji kebenaran suatu pengetahuan dengan cara mengumpulkan, menyusun serta, menginterpretasikan kata-kata sesuai dengan pedoman dan aturan yang berlaku untuk suatu karya ilmiah.<sup>7</sup>

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini menggunakan yuridis sosiologis. Penelitian yuridis sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya<sup>8</sup>. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer di lapangan. Data primer dalam penelitian melalui wawancara terhadap Notaris mengenai jual beli rumah dengan Surat Kuasa Notariil.

---

<sup>7</sup> Arifin, *Kuasa Menjual Notariil yang digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah*, Tesis, UIN, Yogyakarta, 2020 hal.41

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Penerbit Universitas Indonesia Press, Jakarta, 2005, hal. 51.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.<sup>9</sup>

## 3. Sumber Data penelitian

Sumber data penelitian terdiri dari data primer dan data sekunder:

### a. Data Primer

Data primer, yakni data yang akan dikumpulkan langsung dari subyek penelitian yang dapat diperoleh hasil wawancara.<sup>10</sup> Data primer dalam penelitian ini adalah untuk mendukung data sekunder. Maka data primer dalam penelitian ini narasumbernya adalah Notaris dan/atau PPAT Kabupaten Brebes.

### b. Data sekunder

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

- 1) Bahan Hukum Primer

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekarito & Budi Sulistyowati, *Sosiologi Suatu Pengantar, Edisi Revisi Cet.49*, PT RajaGrafindo Persada, Depok 2019

<sup>10</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal.99

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas atau bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis,<sup>11</sup> seperti:

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

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan diperoleh dengan secara tidak langsung dari objeknya namun dengan melalui dari sumber lain baik secara lisan maupun tulisan. Seperti misalnya melalui buku-buku, jurnal, majalah, dokumen-dokumen, internet dan melalui sumber lainnya.<sup>12</sup>

3) Bahan Hukum Tersier

---

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum edisi revisi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 181.

<sup>12</sup> *Ibid* 99

Berupa petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, ensiklopedia, dan sebagainya yang terkait jual beli rumah dengan Surat Kuasa Notariil.

#### 4. Alat pengumpulan Data

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan alat pengumpulan data diantaranya:

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

Merupakan kegiatan mengumpulkan serta memeriksa ataupun melakukan penelusuran terhadap dokumen-dokumen atau kepustakaan yang akan memberikan informasi ataupun keterangan yang mampu menjawab perumusan masalah dalam penelitian ini. Tahapan pengumpulan data yang digunakan peneliti dengan cara membaca, menelaah buku, mempelajari, mencatat dan juga mengutip buku-buku, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Wawancara

Wawancara merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik<sup>13</sup>. Wawancara yang dilakukan peneliti mengajukan beberapa pertanyaan yang berhubungan dengan topik permasalahan

---

<sup>13</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Kombinasi (Mixed Methods)*, (Bandung: Alfabeta, 2013), hal.316

penelitian ini yang akan diajukan kepada narasumber yaitu Ibu Tri Sakti Handayani, SH sebagai Notaris Pembuat Akta Tanah atau Rumah Kabupaten Brebes.

## **5. Lokasi dan Subyek Penelitian**

Lokasi dalam penelitian ini adalah kota Brebes dan yang menjadi subyek penelitian adalah Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah.

## **6. Analisis Data Penelitian**

Data-data yang sudah diperoleh tersebut kemudian di analisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif.<sup>14</sup> Analisis Kualitatif dalam penelitian ini dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap- tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif. Logika induktif yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan yuridis normatif, yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

---

<sup>14</sup> Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hal. 103.



## **7. Sistematika Penelitian**

Sistematika dalam penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab diantaranya:

### **Bab I Pendahuluan**

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan Sistematika penelitian.

### **BAB II Tinjauan Pustaka**

Bab ini berisi tentang perluasan dari proposal yang terdiri dari konsep-konsep hukum membahas tentang jual beli rumah dengan Surat Kuasa Notariil, undang-undang perdata tentang jual beli rumah, Surat Kuasa Notariil.

### **BAB III Hasil Penelitian Dan Pembahasan**

Bab ini berisi tentang hasil penelitian seperti perundang-perundangan yang berhubungan dengan surat kuasa notariil dalam jual beli rumah, dan perundang-undangan tentang etika Notaris sebagai Kuasa Notariil.

### **BAB IV Penutup**

Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran dari hasil penelitian.



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Jual Beli**

##### **1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli merupakan proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan sebagai alat tukarnya, yang didalamnya mencakup kesepakatan antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Penjual adalah orang atau sekelompok orang yang mengeluarkan barang untuk diperdagangkan, sedangkan pembeli adalah orang atau sekelompok orang yang berusaha menjadikan barang atau harta miliknya dengan cara membayar kepada pihak penjual.<sup>15</sup>

Pengertian jual beli rumah dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu menurut Hukum Barat yang tertuang dalam KUHPerdata dan menurut Hukum Adat, sebagai berikut:

##### **a. Jual beli rumah menurut KUHPerdata**

Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Perjanjian tersebut dianggap telah terjadi antara kedua belah, kemudian setelah antara pihak penjual dan pembeli mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut meskipun kebendaan itu belum

---

<sup>15</sup>Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Ed. 1, Cet. 6, (Jakarta : Sinar Grafika, 2014) hal. 71

diserahkan maupun kebendaan itu belum dibayar, demikian ketentuan pasal 1458 KUHPerdara menyatakan. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 1459 KUHPerdara, Hak Milik atas benda yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdara Pasal 612, 613, 616 tersebut, maka kesepakatan jual beli antara kedua belah pihak mengenai barang dan harga, dimana dengan jual beli tidak secara langsung terjadi peralihan kepemilikan namun memerlukan perbuatan hukum penyerahan (*levering*) dari penjual kepada pembeli.

b. Jual beli Rumah menurut Hukum Adat

Jual beli rumah merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu dan diatur dalam hukum adat dengan menggunakan prinsip dasar, yaitu terang dan tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat yang berwenang tersebut bisa Kepala Adat (untuk tanah-tanah adat, Camat (selaku PPAT di daerah yang belum PPAT-nya) atau PPAT yang juga Notaris. Sedangkan Tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (lunas). Jadi apabila harga belum lunas, belum dapat dilakukan proses jual beli. Dewasa ini, yang diberi wewenang melaksanakan jual beli adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari :

- a. PPAT yang merupakan pejabat umum dan biasanya juga berprofesi sebagai Notaris.

- b. PPAT Sementara, yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Biasanya PPAT ini adalah Camat yang ditunjuk oleh BPN.
- c. PPAT Khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. PPAT dari pensiunan pegawai BPN dan berwenang untuk membuat akta peralihan hak atas tanah-tanah tertentu.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 jo PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat Aktanya. Jual beli yang pelaksanaan di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang. Dengan Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang hak baru.

## 2. Syarat Sah Perjanjian Jual Beli

Jual beli tanah harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Syarat kesepakatan ini artinya bahwa subjek hukum yang melakukan transaksi harus ada dan membuat kesepakatan antara pemilik dengan calon penerima barang, yang dalam jual beli tanah hak milik tersebut harus ada penjual dan pembeli.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Syarat kecakapan artinya, bahwa pihak-pihak yang bertransaksi harus cakap dalam melakukan perbuatan hukum, yang mana kecakapan bertindak dalam hukum merupakan kemampuan seseorang untuk membuat suatu perjanjian, sehingga perikatan yang diperbuatnya menjadi sah menurut hukum.
- c. Suatu hal tertentu. Artinya bahwa harus adanya objek hukum yang pasti, yaitu sertifikat tanah Hak atas tanah.
- d. Suatu sebab yang halal. Adalah materi perjanjian haruslah perbuatan yang tidak dilarang oleh hukum, melanggar ketertiban umum dan kesusilaan.

Syarat sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tersebut, untuk transaksi jual beli atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, maka transaksi jual beli tersebut juga harus memenuhi baik syarat formil maupun syarat materiil.

- a. Syarat materiil yang merupakan syarat yang menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, yaitu
  - 1) Pembeli berhak membeli rumah yang bersangkutan

Pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki rumah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas rumah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada rumah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, atau Hak pakai. Pasal 21 UUPA menentukan, hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan pemerintah. Sehingga menurut Pasal 26(2) UUPA, jika pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping kewarganegaraan Indonesiannya atau kepada badan hukum yang tidak dikecualikan oleh pemerintah, maka jual beli tersebut batal karena hukum dan tanah jatuh pada Negara.

2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual rumah adalah si pemegang yang sah atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik rumah hanya satu orang, maka berhak menjual sendiri rumah itu. Akan tetapi bila pemilik rumah adalah dua orang maka yang berhak menjual rumah itu ialah kedua orang itu secara bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah apa yang bisa diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu tanah Hak Milik (Pasal 20), Hak Guna Usaha (Pasal 28), Hak Guna Bangunan (Pasal 35), Hak Pakai (Pasal 41).



Jika salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjual belikan, maka jual beli tanah itu adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Atau sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

b. Syarat formil

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat akta jual belinya setelah semua persyaratan materiil terpenuhi. Hal ini sesuai ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan Akta Jual Beli harus dibuat oleh PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala BPN yang mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli. Jual beli yang dilakukan tanpa di hadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat sebagaimana ketentuan Pasal 5 UUPA, dimana dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Namun untuk mewujudkan adanya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Sebelum akta jual beli dibuat maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu :

- 1) Jika tanahnya sudah bersertifikat : sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti biaya pendaftarannya;
- 2) Jika tanahnya belum bersertifikat : surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa atau Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Setelah akta dibuat, selambat-lambatnya 7 hari sejak akta tersebut di tandatangani, PPAT menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah untuk pendaftaran pemindahan haknya (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997). Akta PPAT berfungsi alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukan jual beli. Hal ini sesuai dengan sistem pendaftaran tanah, dimana pendaftaran jual beli hanya dapat dibuktikan dengan akta PPAT. Jual beli tanpa akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Tata cara jual beli rumah langkah yang harus ditempuh untuk transaksi jual beli rumah setelah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli, yaitu :



- 1) Akta Jual Beli (AJB). Untuk melakukan jual beli tanah, penjual dan pembeli harus datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat Akta Jual Beli rumah.
- 2) Melengkapi persyaratan AJB dalam proses jual beli terdapat data-data yang harus dilengkapi untuk proses jual beli tersebut, dimana data tersebut merupakan data standar yang diminta oleh PPAT, yang meliputi:
  - a) Data tanah, meliputi:
    - (1) PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (Bukti bayarnya)
    - (2) Sertifikat asli tanah/rumah
    - (3) Asli Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
    - (4) Bukti pembayaran rekening listrik, telepon, air (bila ada)
    - (5) Jika masih dibebani Hak Tanggungan (Hipotek) harus dilampirkan pula Sertifikat Hak Tanggungan asli atas tanah dan bangunan dimaksud, yang dilengkapi dengan surat lunas dan asli surat roya dari bank yang bersangkutan;  
Khusus apartemen atau rumah susun, untuk peralihannya biasanya harus menyertakan Surat Persetujuan dari Ketua Perhimpunan Penghuni.
  - b) Data penjual dan pembeli
    - (1) Untuk perseorangan
      - (a) Fotokopi KTP suami/istri penjual dan pembeli

- (b) Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah
  - (c) Fotokopi NPWP penjual dan pembeli
- (2) Untuk perusahaan
- (a) Fotokopi KTP Direksi dan Komisaris yang Mewakili
  - (b) Fotokopi Anggaran Dasar lengkap berikut pengesahannya dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia RI.
  - (c) Rapat Umum Pemegang Saham PT untuk menjual (kalau yang dijual/dialihkan merupakan sebagian besar dari aset PT) atau Surat Pernyataan (kalau yang dialihkan hanya merupakan sebagian kecil dari seluruh aset PT) kepada Direksi.

Data yang diperlukan dan harus ada untuk proses jual beli dan balik nama perseorangan adalah:

- (a) PBB asli lima tahun terakhir berikut Surat Tanda Terima Setoran (bukti pembayaran)
- (b) Sertifikat asli tanah/rumah
- (c) Fotokopi KTP suami/istri penjual dan pembeli
- (d) Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah penjual dan pembeli.

Untuk jual beli yang dilakukan oleh ahli waris, maka data yang diperlukan adalah meliputi:

- (a) Surat Keterangan Waris

- (b) Fotokopi KTP seluruh ahli waris
  - (c) Fotokopi Kartu Keluarga dan Akta Nikah dari para ahli waris yang sudah menikah
  - (d) Fotokopi NPWP ahli waris (salah satu saja);
  - (e) Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Waris atau yang dikenal dengan istilah Pajak Waris.
- (3) Proses Pembuatan Akta Jual Beli atas Tanah /Rumah di Kantor PPAT proses pembuatan akta jual beli atas tanah/rumah di kantor PPAT adalah sebagai berikut:
- (a) Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli
  - (b) Sebelum membuat akta jual beli, PPAT melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke Kantor Pertanahan
  - (c) Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) apabila harga jual tanah/rumah di atas enam puluh juta rupiah. Pembayaran dilakukan di Bank/Kantor Pos.
  - (d) Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum
  - (e) Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.

(f) PPAT menolak pembuatan akta jual beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa.

(g) Pembuatan Akta Jual Beli

(1) Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli, atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis

(2) Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi

(3) Pejabat pembuat akta tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta

(4) Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli, maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan pejabat pembuat akta tanah

(5) Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama)

(6) Kepada penjual dan pembeli, masing-masing diberikan salinannya.

(h) Perbuatan setelah pembuatan Akta Jual Beli

(1) Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas akta jual beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat

(2) Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani

(i) Berkas yang harus diserahkan

(1) Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli

(2) Akta jual beli PPAT

(3) Sertifikat hak atas tanah

(4) KTP pembeli dan penjual

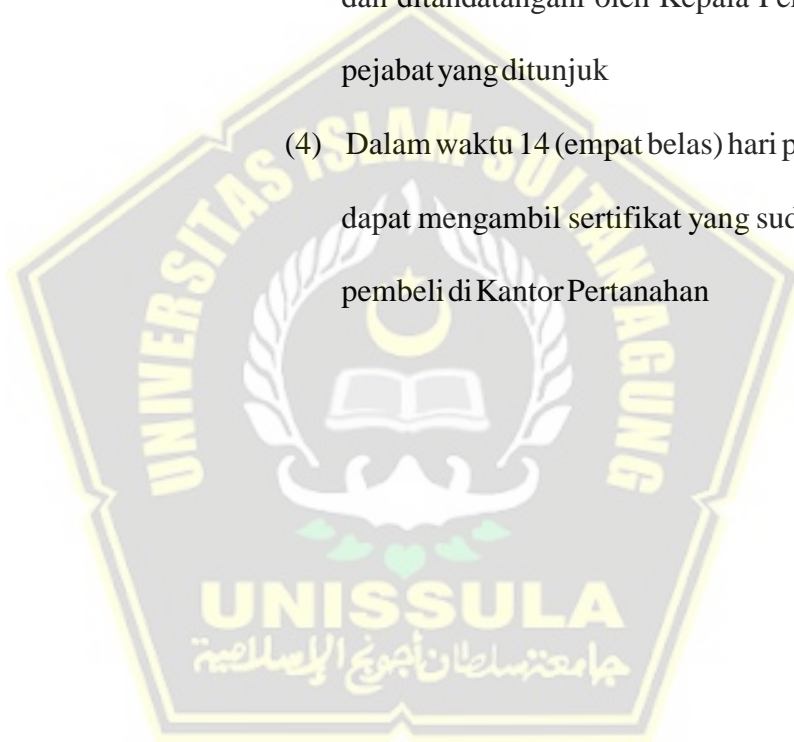
(5) Bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh)

(6) Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

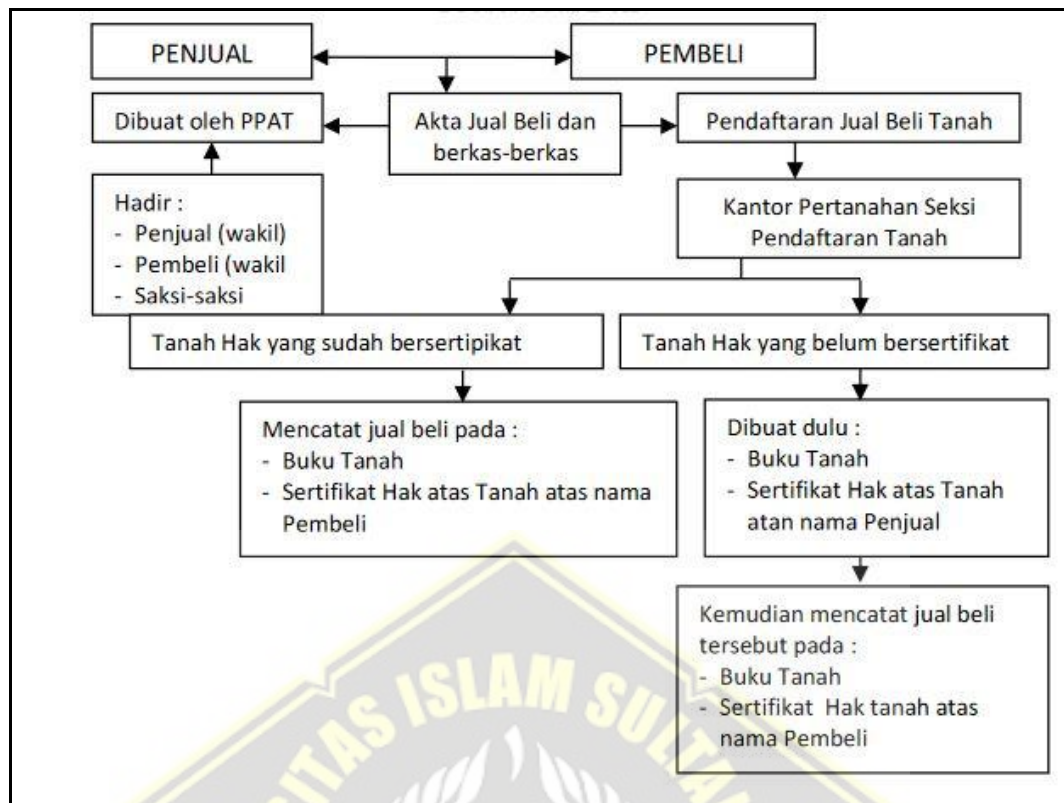
(j) Proses pengurusan di Kantor Pertanahan

(1) Setelah berkas disampaikan ke Kantor Pertanahan, Kantor Pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT. Selanjutnya oleh PPAT tanda bukti penerimaan ini diserahkan kepada pembeli

- (2) Nama pemegang hak lama (penjual) di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk
- (3) Nama pemegang hak yang baru (pembeli) ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk
- (4) Dalam waktu 14 (empat belas) hari pembeli sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di Kantor Pertanahan







## B. Notaris

### 1. Pengertian Notaris

Pasal 1 UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris mendefinisikan Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jabatan Notaris atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Jabatan Notaris adalah sebagai pejabat umum yang ditugaskan oleh kekuasaan umum untuk melayani kebutuhan masyarakat akan alat bukti otentik yang memberikan kepastian hubungan hukum keperdataan. Sepanjang alat bukti otentik tetap diperlukan oleh sistem hukum negara maka jabatan Notaris akan tetap diperlukan eksistensinya ditegah masyarakat (Hartanti, 2013).



Notaris tidak cukup hanya memiliki keahlian hukum tetapi juga harus dilandasi tanggung jawab dan penghayatan terhadap keluhuran martabat dan etika. Notaris dalam menjalankan profesinya secara profesional, amanah, jujur, mandiri, berdedikasi tinggi, menjaga sikap, tingkah laku serta selalu menjunjung harkat dan martabatnya dengan menegakkan kode etik Notaris, yang berkedudukan dan bertugas sebagai penengah yang tidak boleh berpihak, bukan sebagai perantara atau pembela.

## 2. Wewenang dan Kewajiban Notaris

UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris telah mengatur dengan jelas tugas dan kewenangan Notaris. Dalam Pasal 15 (1) disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa Notaris berwenang:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- g. Membuat akta risalah lelang.

### 3. Kewajiban Notaris

Notaris selain memiliki kewenangan, Notaris juga memiliki kewajiban antara lain:

- a. Bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum
- b. Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris
- c. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta
- d. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya
- e. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain

- f. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta, dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku
- g. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga
- h. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan
- i. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf h atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke Daftar Pusat Wasiat Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya
- j. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan
- k. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan
- l. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.
- m. Menerima magang calon Notaris

#### 4. Larangan Notaris

Di samping wewenang dan kewajiban, Notaris juga dilarang:

- a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dan 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah Atau Badan Usaha Swasta
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di luar wilayah jabatan Notaris ;
- h. Menjadi Notaris Pengganti; atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris .

Sebelum menjalankan jabatannya, Notaris wajib mengucapkan sumpah/janji menurut agamanya di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk sebagai berikut:

*“Saya bersumpah/berjanji: bahwa saya akan patuh dan setia kepada Negara Republik Indonesia, Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-Undang tentang Jabatan Notaris serta peraturan perundang-undangan lainnya. bahwa saya akan menjalankan jabatan saya dengan amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak. bahwa saya akan menjaga sikap, tingkah laku saya, dan akan menjalankan kewajiban saya sesuai dengan kode etik profesi, kehormatan, martabat, dan*

*tanggung jawab saya sebagai Notaris . bahwa saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jabatan saya. bahwa saya untuk dapat diangkat dalam jabatan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung, dengan nama atau dalih apa pun, tidak pernah dan tidak akan memberikan atau menjanjikan sesuatu kepada siapa pun “*

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) Pasal 82 ayat (1) menyebutkan: “Notaris berhimpun dalam satu wadah Organisasi Notaris .” Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai satu-satunya organisasi profesi Notaris di Indonesia yang telah berbadan hukum, terdaftar dan disahkan oleh Departemen Hukum dan HAM (Kementerian Hukum HAM).

## **C. Surat Kuasa**

### **1. Pengertian surat Kuasa**

Kuasa merupakan suatu daya, suatu kekuatan atau suatu wenang. Dalam KUHPerdata tidak terdapat satu pasal pun yang menyebutkan dengan jelas mengenai definisi dari kuasa, yang terdapat hanya pengertian mengenai pemberian kuasa<sup>16</sup>. Menurut Pasal 1792 KUHPerdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Persetujuan menunjukkan pemberian kuasa menganut konsep sebagai perjanjian (lastgeving), dimana ketentuan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan asas-asas hukum yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, berlaku bagi perjanjian pemberian kuasa.

---

<sup>16</sup>Wicaksono, Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa, (Jakarta, Visimedia, 2009) hal. 1.



Pemberian kuasa yang terdapat dalam Pasal 1792 KUHPerdara mencakup:

- a. Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian
- b. Pemberian kuasa ini ditujukan untuk melakukan perbuatan hukum
- c. Dengan adanya perwakilan maka seseorang untuk dan atas nama orang lain bertujuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum

Ketiga unsur pokok tersebut harus terpenuhi dalam suatu perjanjian pemberian kuasa. Hal ini dikarenakan, jika salah satu unsur pokok di atas tidak ada, maka perjanjian yang telah ada tersebut bukan merupakan suatu perjanjian pemberian kuasa seperti yang dimaksud di dalam Pasal 1792 KUHPerdara.

## **2. Bentuk Kuasa**

Bentuk kuasa ini dapat dibagi menjadi dua, yaitu kuasa lisan dan kuasa tertulis. Mengenai perbedaan antara keduanya tersebut dapat dilihat dari komparasi dalam suatu kontrak.

### **a. Kuasa Lisan**

Kuasa lisan merupakan kuasa yang diberikan secara lisan dan tidak dapat digunakan untuk perbuatan yang berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum untuk mengalihkan hak, seperti membeli rumah. Dalam hal penggunaan kuasa lisan dalam berperkara di pengadilan, maka pihak pemberi kuasa memberikan kuasa lisan tersebut kepada pihak penerima kuasa yang kemudian pihak penerima kuasa akan menghadap ke pengadilan yang kemudian kuasa yang diterimanya tersebut akan disalin



secara tertulis oleh pegawai pengadilan dan untuk selanjutnya ditandatangani oleh pihak pemberi kuasa tersebut.

b. Kuasa Tertulis

Kuasa tertulis merupakan suatu kuasa yang diberikan untuk melakukan suatu perbuatan hukum tertentu dan mengenai pemberian kuasa ini pun diberikan atau dilakukan dengan mengikuti peraturan perundang-undangan. Kuasa tertulis digunakan untuk melakukan suatu perbuatan hukum seperti, pemberian kuasa untuk mewakili seseorang dalam rangka mendaftarkan permohonan balik nama sertifikat hak atas tanah.

**3. Jenis Kuasa**

Menurut jenisnya, pemberian kuasa ini dibedakan menjadi dua, yaitu kuasa di bawah tangan dan kuasa notariil. Perbedaan antara keduanya, dapat diketahui dari susunan dan redaksi yang ada dalam surat kuasa tersebut.

a. Kuasa Di bawah Tangan

Kuasa di bawah tangan merupakan suatu kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis yang dibuat sendiri oleh para pihak atau dengan kata lain tidak dibuat oleh dan/atau di hadapan pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris . Kuasa di bawah tangan tidak dapat memberikan bukti yang sempurna, karena kuasa di bawah tangan hanya dianggap sebagai suatu penuturan yang dituturkan oleh para pihak dan apa yang dituturkan tersebut hanya berhubungan dengan isi pokok mengenai hal apa yang diperjanjikan. Para pihak dalam membuat kuasa di bawah tangan dikarenakan kuasa di bawah tangan ini memiliki beberapa kelebihan yaitu lebih cepat dalam

proses pembuatannya, lebih praktis dalam proses pembuatannya, dan juga lebih rendah biaya yang dikeluarkan dalam proses pembuatannya karena hanya membutuhkan alat tulis, kertas, dan materai sesuai dengan kepentingan yang disebutkan dalam kuasa tersebut. Kuasa di bawah tangan ini biasanya digunakan untuk melakukan suatu pengurusan balik nama sertifikat rumah dan tanah, untuk mengambil suatu paket, dan untuk bertransaksi di suatu bank.

b. Kuasa notariil (Akta Kuasa)

Menurut S.J. Fockema Andear dalam bukunya yang berjudul “*Recht geleerd Handwoorddenboek*” kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu “*acta*” yang memiliki pengertian geschrift atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya yaitu Kamus Hukum menyatakan bahwa “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin yang memiliki pengertian perbuatan-perbuatan. Sedangkan akta dalam bahasa Belanda disebut dengan “*acte* atau *akta*” yang memiliki dua macam pengertian yaitu pengertian dalam arti sempit dan dalam arti luas yaitu:<sup>17</sup>

- 1) Akta dalam pengertian yang luas merupakan suatu perbuatan atau handling atau suatu perbuatan hukum/*rechthandeling*.
- 2) Akta dalam pengertian yang sempit merupakan suatu tulisan yang dibuat sebagai bukti dari suatu perbuatan hukum.

---

<sup>17</sup>Dini, *Tinjauan Yuridis Perjanjian Perngikatan Jual Beli Hak Atastanah yang Dibuat Di Hadapan Notaris*, (Yogyakarta, Unisba, 2011) hal 57

Kuasa notariil atau Akta Kuasa merupakan kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis. Kuasa notariil biasa disebut dengan akta kuasa yang merupakan akta yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris . Proses pembuatan kuasa ini, terlebih dahulu biasanya seorang Notaris akan menanyakan alasan kepentingan dibuatnya akta kuasa tersebut dan seorang Notaris juga akan meminta data-data identitas para pihak seperti, kartu tanda penduduk (KTP) pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, serta kartu keluarga (KK) pihak pemberi kuasa atau Surat Nikah.

Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan untuk melakukan suatu penelitian awal mengenai kedudukan para pihak. Dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi atau yang dituntut harus ada oleh peraturan perundang-undangan karena hal tersebut berkaitan dengan

Legalitas akan akta kuasa yang akan dibuat. Hal ini bertujuan untuk menjamin legalitas perjanjian tersebut hingga konsekuensi yuridis yang dimungkinkan terjadi pada saat proses dibuatnya perjanjian. Sebagai contoh dalam hal melepaskan suatu hak kebendaan, seorang suami atau istri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya dan wajib untuk diketahui satu sama lain. Dan untuk selanjutnya seorang Notaris juga akan menanyakan mengenai ada atau tidaknya suatu syarat khusus yang akan dibuat oleh para pihak yang kemudian akan dicantumkan di dalam akta.

#### **4. Pembuatan Kuasa Yang Dilarang**

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14/1982 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584, diatur mengenai surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu surat kuasa mutlak yang berhubungan dengan tanah/rumah. Pelarangan ini dikarenakan dalam hal jual beli tanah/rumah banyak pihak-pihak yang menyalahgunakannya. Karena di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga dengan adanya klausul tersebut penerima kuasa dapat dengan bebas melakukan perbuatan apa pun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah/rumah yang dimaksud. Tujuan dari dilakukannya pemberian kuasa mutlak ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah/rumah. Jadi, apabila semua persyaratan yang dibutuhkan dalam hal pembuatan akta jual beli sudah terpenuhi, maka untuk melakukan suatu perbuatan proses pemindahan hak atas tanah atau proses balik nama tersebut tidak memerlukan lagi keterlibatan dari pihak penjual. Namun dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 diatur bahwa mengenai pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikat jual beli atas tanah/rumah (PPJB) maka pemberian kuasa mutlak tersebut tidak dianggap identik dengan pemberian kuasa mutlak yang dilarang.

Penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah:

- a. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam Pasal 3 blanko akta jual beli sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.
- b. Penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris .
- c. Penggunaan kuasa yang digunakan untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh Notaris<sup>18</sup>.

#### **D. Perjanjian Pemberian Kuasa (Wakalah) Dalam Prespektif Hukum Islam**

##### **1. Wakalah**

###### **a. Pengertian Wakalah**

Wakalah (Pemberian Kuasa) secara umumnya dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian dimana seseorang mendelegasikan atau menyerahkan sesuatu wewenang (kekuasaan) kepada seseorang yang lain untuk menyelenggarakan sesuatu urusan dan orang lain tersebut menerimanya, dan melaksanakannya untuk dan atas nama pemberi kuasa. Sayyid Sabiq dalam buku *fiqh sunnah* 13 mendefinisikan wakalah sebagai pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada yang lain dalam hal-hal yang dapat diwakilkan.<sup>19</sup> Latar belakang mengapa dewasa ini, banyak orang yang mewakilkan urusannya kepada orang lain adalah karena

---

<sup>18</sup>Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Tata Laksana Pengurusan Hak Atas Tanah, (Jakarta, Yayasan Hudaya Bina Sejahtera, 1985) hal 106.

<sup>19</sup>Sayid Sabiq, *Fiqh Sunah 13*, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), h.87.



berbagai macam alasan. Ada yang karena tidak ada waktu untuk melaksanakan urusannya sendiri atau karena memang seseorang tersebut tidak memiliki kemampuan teknis dalam mengurus suatu masalah.<sup>20</sup>

Wakalah berasal dari Wazan *wakala-yakiluwaklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan wakalah adalah pekerjaan wakil alwakalah juga berarti penyerahan (*al-tafwidh*) dan pemeliharaan (*al-hifdh*) menurut kalangan syafi'iyaharti wakalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (*al-muwakkil*) kepada orang lain (*al-wakil*) supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan (*an-naqbalu an-niyabah*) dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa dengan ketentuan pekerjaan tersebut dilaksanakan pada saat pemberi kuasa masih hidup Perwakilan adalah *al-wakalah* atau *al-wikalah* menurut bahasa artinya *al-hifdh*, *aldhamam* (pendelegasian) dan *al-tafwidh*.<sup>21</sup>

Wakalah dalam arti harfiah yaitu menjaga, menahan atau penerapan keahlian atau perbaikan atas nama orang lain. Akad wakalah merupakan akad yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan di mana yang memberi kuasa tidak dalam posisi melkaukan kegiatan tersebut. Akad wakalah pada dasarnya merupakan akad yang digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau

---

<sup>20</sup> Khatibul Umam, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RAJA GROFINDO PERSADA, 2016), h. 167

<sup>21</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2013), h. 231.



mengajarkan sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya.<sup>22</sup>

Para ulama sudah sepakat mengenai bolehnya akad wakalah karena dalam prakteknya di perbankan syariah akad ini dipergunakan untuk kegiatan tolong menolong, akad ini diperbolehkan karena konsep dari kegiatan tolong-menolong dan dalam dunia perbankan syariah, akad ini dipergunakan sebagai wadah untuk mempertemukan pihak yang mempunyai modal dengan pihak yang memerlukan modal, dan bank mendapat fee dari jasa tersebut.

Wakalah adalah penyerahan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu dimana perwakilan tersebut berlaku selama yang mewakilkan masih hidup. Pelaksanaan akad Wakalah pada dasarnya dibenarkan untuk disesuaikan dengan kebiasaan masyarakat setempat, tetapi yang terpenting adalah pihak yang memberi kuasa adalah pihak yang bertanggung jawab penuh terhadap kegiatan tersebut, pihak yang mewakilkan hanya perantara, atau wakil atas kegiatan yang dilakukan, artinya kegiatan tersebut dapat dikategorikan sah apabila pihak yang memberikan kuasa ada, atau hidup dan karenanya wakil dianggap sah pula apabila terdapat persetujuan atau pengesahan akan pekerjaan mewakilkan tersebut.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup>

<sup>23</sup> Jumaidi, *Pengaturan Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: UIN Malang Pers, 2009), h. 84

## **b. Dasar Hukum Wakalah**

Para ulama sepakat Wakalah diperbolehkan. Bahkan mereka cenderung men-sunnahkannya dengan alasan bahwa hal tersebut termasuk jenis ta'awun atau tolong- menolong atas dasar kebaikan dan taqwa.

## **c. Rukun dan Syarat Wakalah**

Sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 10/DSNMUI/IV/2000, tanggal 13 April 2000 tentang Wakalah. Landasan hukum yang disyariatkan dalam akad Wakalah adalah sebagai berikut:

- 1) Rukun wakalah di antaranya sebagai berikut:
  - a) Orang yang memberi kuasa (al Muwakkil)
  - b) Orang yang diberi kuasa (al Wakil).
  - c) Perkara/hal yang dikuasakan (al Taukil).
  - d) Pernyataan Kesepakatan (Ijab dan Qabul)
- 2) Syarat wakalah di antaranya sebagai berikut:
  - a) Orang yang memberikan kuasa (al Muwakkil) disyaratkan cakap bertindak hukum, yaitu telah balig dan berakal sehat, baik lakilaki maupun perempuan, boleh dalam keadaan tidak ada di tempat (gaib) maupun berada di tempat, serta dalam keadaan sakit ataupun sehat.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Isnawati Rais Dan Hasanudin, *Fiqh Muamalah Dan Aplikasinya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Lembaga Penelitian UIN Syarif Hidayatullah, 2011), 184.

b) Orang yang menerima kuasa (al-wakil), disyaratkan sebagai berikut:

(1) Cakap bertindak hukum untuk dirinya dan orang lain, memiliki pengetahuan yang memadai tentang masalah yang diwakilkan kepadanya, serta amanah dan mampu mengerjakan pekerjaan yang dimandatkan kepadanya.

(2) Ditunjuk secara langsung oleh orang yang mewakilkan dan penunjukkan harus tegas sehingga benar-benar tertuju kepada wakil yang dimaksud. Tidak menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya untuk kepentingan dirinya atau di luar yang disetujui oleh pemberi kuasa.

(3) Apabila orang yang menerima kuasa melakukan kesalahan tanpa sepengetahuan yang memberi kuasa sehingga menimbulkan kerugian, maka kerugian yang timbul menjaditanggungannya.<sup>25</sup>

c) Perkara yang Diwakilkan/Obyek Wakalah, Sesuatu yang dapat dijadikan obyek akad atau suatu pekerjaan yang dapat dikerjakan orang lain, perkara-perkara yang mubah dan dibenarkan oleh syara', memiliki identitas yang jelas, dan milik sah dari al-Muwakkil, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, pemindahan hutang, tanggungan, kerjasama usaha, penukaran mata uang,

pemberian gaji, akad bagi hasil, talak, nikah, perdamaian dan sebagainya.<sup>26</sup>

d) Pernyataan Kesepakatan (Ijab-Qabul). Kesepakatan kedua belah pihak baik lisan maupun tulisan dengan keikhlasan memberi dan menerima baik fisik maupun manfaat dari hal yang ditransaksikan.

e) Pembatalan wakalah dan berakhirnya wakalah:

(1) Apabila pemberi kuasa berhalangan tetap, dalam hal pemberi kuasa berhalangan tetap (wafat), maka pemberian kuasa tersebut batal, sebagaimana halnya batal dengan adanya pembebasan atau pengunduran diri pemberi kuasa, kecuali diperjanjikan lain.

(2) Perselisihan antara pemberi kuasa dengan yang diberi kuasa, apabila terjadi perselisihan antara orang yang diberi kuasa dengan orang yang memberi kuasa, khususnya kehilangan barang yang dikuasakan, maka yang dijadikan pegangan adalah perkataan orang yang menerima kuasa disertai dengan saksi. Apabila sengketa disebabkan pembayaran, maka yang dipegang adalah perkataan penerima kuasa dengan buktibuktinya. Jika penerima kuasa melakukan suatu perbuatan yang dianggap salah, sedangkan ia beranggapan bahwa pemberi kuasa

menyuruhnya demikian, maka yang dijadikan pegangan adalah perkataan penerima kuasa selama penerima kuasa adalah orang yang terpercaya untuk melakukan perbuatan.<sup>27</sup>

f) Berakhirnya Wakalah

*Wakalah* bukanlah akad yang berlaku abadi, tetapi bisa menjadi batal atau dibatalkan. Dalam hal ini, ada beberapa hal yang menyebabkan *wakalah* itu batal dan berakhir di antaranya sebagai berikut:

- (1) Matinya salah seorang dari shahibul akad (orang-orang yang berakad), atau hilangnya cakap hukum. Wakalah mensyaratkan pihak yang melakukan akad hidup dan berakal. Apabila salah satu pihak wafat atau gila, maka wakalah itu menjadi tidak memenuhi syarat.
- (2) Dihentikannya aktivitas/pekerjaan dimaksud oleh kedua belah pihak.
- (3) Pembatalan akad oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa, diketahui oleh penerima kuasa.
- (4) Penerima kuasa mengundurkan diri dengan sepengetahuan pemberi kuasa.
- (5) Gugurnya hak pemilikan atas barang bagi pemberi kuasa.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung: PT. Refika Aditama, (2017), 307-308.

<sup>28</sup> Dewan Syariah Nasional, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, (Jakarta: Gaung Persada, 2006), h. 5.

Sedangkan menurut hanafiyah rukun *al-wadi'ah* ada satu, yaitu ijab dan qobul. Sedangkan yang lainnya termasuk syarat dan tidak termasuk rukun dan menurut hanafiyah dalam shigat ijab dianggap sah apabila ijab tersebut dilakukan dengan perkataan yang jelas dan (sharih) maupun dengan perkataan samaran (kiyanah). Hal ini berlaku juga untuk kabul, disyaratkan bagi yang menitipkan dan yang dititipi barang dengan mukalaf. Tidak sah apabila yang menitipkan dan yang menerima benda titipan adalah orang gila atau anak yang belum dewasa.

Berakhirnya wakalah secara umum dapat diberlakukan pada wakalah *al-da'wa* (pengacara dan kuasa hukum) karena sesungguhnya mereka berstatus wakil dari klien. Pada dasarnya tugas dan tanggung jawab urusan seseorang itu adalah kewajibannya sendiri, akan tetapi terkadang manusia tidak dapat melakukan tugas itu karena halangan yang timbul pada dirinya diluar kemampuannya, maka manusia mewakilkan kepada orang lain yang dianggapnya mampu dan boleh bertindak untuk menyempurnakan tanggung jawab tersebut untuk faedah dan kebaikannya. Maka dari itu, akad wakalah telah dapat diterapkan dalam Institusi Keuangan Islam Indonesia khususnya pada asuransi syariah yaitu menggunakan jenis akad wakalah bil ujah. Asuransi syariah telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2014.



#### **d. Hak dan Kewajiban dalam Wakalah**

Dijelaskan dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) ketentuan umum tentang *wakalah* ialah transaksi yang dilakukan oleh seorang penerima 46 kuasa dalam hal hibah, pinjaman, gadai, titipan, peminjaman, kerjasama dan kerjasama dalam modal/usaha harus disandarkan kepada kehendak pemberi kuasa.<sup>29</sup> Hak dan kewajiban dalam transaksi pemberian kuasa dikembalikan kepada pihak pemberi kuasa.<sup>30</sup> Maka dapat disimpulkan bahwa transaksi yang dilakukan dalam pemberian kuasa harus dikembalikan/disandarkan kepada kehendak pemberi kuasa sebagaimana juga hak dan kewajibannya dan penerima kuasa dalam menjalankan tugasnya tidak boleh menyalahi ketentuan yang telah ditentukan pemberi kuasa. Pihak penerima kuasa yang telah diberikan kekuasaan penuh untuk melaksanakan suatu proses transaksi jual beli berhak menjual harta milik pemberi kuasa dengan harga yang wajar.<sup>31</sup> Jika pemberi kuasa telah menentukan harga, maka penerima kuasa tidak boleh menjual lebih rendah dari harga yang telah ditentukan.<sup>32</sup> Apabila dalam kuasa penjualan dinyatakan secara mutlak, maka penerima kuasa boleh menjual harta secara tunai atau cicil. Dan jika dalam kuasa penjualan dinyatakan bahwa penjualan barang harus dilakukan secara tunai, maka penerima kuasa hanya boleh menjualnya secara tunai.<sup>33</sup> Berdasarkan beberapa penjelasan di atas, maka penulis dapat

---

menyimpulkan pihak penerima kuasa dalam menjual harta milik pemberi kuasa harus menjualnya dengan harga yang wajar, tidak boleh melampaui batas. Apabila harga telah ditentukan oleh pemberi kuasa, maka penerima kuasa harus menjualnya dengan harga yang telah ditentukan, tidak boleh rendah dan tidak boleh terlalu tinggi, karena dapat merugikan pihak pemberi kuasa. Jika harga jualnya terlalu tinggi dari harga yang telah ditentukan dapat mengakibatkan masa penjualannya terlalu lama dari masa yang telah dipperkirakan. Hal ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pemberi kuasa.

Sebagaimana menurut sebagian ualam *fiqh*, jika dalam erwakilan secara terbatas (khusus), wakil harus bertindak sesuai dengan batas-batas yang ditentukan oleh orang yang diwakilinya. Adapun dalam KUHPerdota BAB XVI menjelaskan tentang kewajiban dan hak penerima kuasa, yaitu;

Pasal 1800: Penerima kuasa wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggungjawab atas segala biaya dan kerugian yang timbul.

Pasal 1801: Penerima kuasa tidak hanya bertanggungjawab atas perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja melainkan juga atas kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya.

Pasal 1802: Penerima kuasa wajib memberi laporan kepada pemberi kuasa tentang apa yang telah dilakukannya.

Pasal 1803: Penerima kuasa bertanggungjawab atas orang lain yang ditunjuknya sebagai penggantinya dalam melaksanakan kuasanya.

Pasal 1812: Penerima kuasa berhak menahan kepunyaan pemberi kuasa yang berada di tangannya kepadanya dibayar lunas segala sesuatu yang dapat dituntutnya hingga.

Adapun kewajiban dan hak pemberi kuasa dalam KUHPerdota BAB XVI, yaitu di antaranya sebagai berikut:

48 Pasal 1808: Wajib mengambil biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya.

Pasal 1809: Memberi ganti rugi atas kerugiankerugian yang dialami penerim kuasa sewaktu menjalankan tugasnya.

Pasal 1814: Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendaknya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu.

#### e. Tujuan dan Hikmah Wakalah

Hakikatnya *wakalah* merupakan pemberian dan pemeliharaan amanat. Oleh karena itu, baik *muwakkil* (orang yang mewakilkan) dan *wakil* (orang yang mewakili) yang telah bekerjasama/kontrak, wajib bagi keduanya untuk menjalankan hak dan kewajibannya, saling percaya dan menghilangkan sifat curiga dan berburuk sangka. Sisi lainnya yaitu terdapat pembagian tugas karena tidak semua orang memiliki kesempatan untuk menjalankan pekerjaannya dengan dirinya sendiri. Dengan mewakilkan kepada orang lain, maka muncullah sikap saling tolong menolong dan memberikan pekerjaan bagi orang yang sedang menganggur. Dengan ini *muwakkil* akan terbantu dalam pekerjaannya dan si *wakil* tidak kehilangan pekerjaannya.<sup>34</sup>

Hikmah dibenarkannya *wakalah* dalam bermuamalah bagi umat Islam ialah terciptanya peluang untuk saling tolong-menolong (*ta'awun*) atas dasar kebaikan dan takwa sebagaimana yang dikatakan dalam Surah Al-Maidah

---

<sup>34</sup> Abdul Rahman Ghazaly, Gufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), h. 191.

Ayat ke 2 yang artinya “...dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebaikan dan takwa...”.

Hikmah yang lainnya diisyaratkan *waklaah* karena tugas asal tanggungjawab urusan itu ialah bagi dirinya tetapi terkadang ia tidak dapat meneruskan tugas itu oleh sebab keuzuran yang timbul pada dirinya dengan sebab-sebab urusan-urusan lain atau sakit atau karena apa saja yang menghalangi yang tidak dapat dihindarkan maka ia berhajat kepada orang lain yang boleh bertindak untuk menyempurnakan tanggungjawab tersebut maka terpaksa dia mewakilkan bagi pihak dirinya untuk faedah dan kebaikan.<sup>35</sup>



---

<sup>35</sup> Syaikh Faisal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authur* (terj. Amir Hamzah), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), h. 168.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Proses Pembuatan Kuasa Notariil Dalam Jual Beli Rumah**

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14/1982 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584, diatur mengenai surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan tanah/rumah. Pelarangan ini dikarenakan dalam hal jual beli tanah/rumah banyak pihak-pihak yang menyalahgunakannya, Karena di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga dengan adanya klausul tersebut penerima kuasa dapat dengan bebas melakukan perbuatan apa pun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud.

Tujuan dari dilakukannya pemberian kuasa mutlak ini adalah untuk memberikan kepastian hukum kepada pembeli tanah/rumah. Jadi, apabila semua persyaratan yang dibutuhkan dalam hal pembuatan akta jual beli sudah terpenuhi, maka untuk melakukan suatu perbuatan proses pemindahan hak atas tanah atau proses balik nama tersebut tidak memerlukan lagi keterlibatan dari pihak penjual. Namun dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 diatur bahwa mengenai pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikat jual beli atas tanah (PPJB) maka pemberian kuasa mutlak tersebut tidak dianggap identik dengan pemberian kuasa mutlak yang dilarang.

Penggunaan kuasa mutlak yang tidak termasuk sebagai kuasa mutlak yang dilarang dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah

1. Penggunaan kuasa mutlak yang dimaksud dalam Pasal 3 blangko akta jual beli sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta.
2. Penggunaan kuasa penuh yang dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris .
3. Penggunaan kuasa yang digunakan untuk memasang hipotek yang aktanya dibuat oleh Notaris.

Kuasa Notariil atau Akta Kuasa merupakan kuasa yang dibuat dalam bentuk tertulis. Kuasa Notariil biasa disebut dengan akta kuasa yang merupakan akta yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat yang berwenang untuk itu yaitu Notaris . Proses pembuatan kuasa ini, terlebih dahulu biasanya seorang Notaris akan menanyakan alasan kepentingan dibuatnya akta kuasa tersebut dan seorang Notaris juga akan meminta data-data identitas para pihak seperti, kartu tanda penduduk (KTP) pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, serta kartu keluarga (KK) pihak pemberi kuasa atau surat nikah. Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan untuk melakukan suatu penelitian awal mengenai kedudukan para pihak. Dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi atau yang dituntut harus ada oleh peraturan perundang-undangan karena hal tersebut berkaitan dengan legalitas akan akta kuasa yang akan dibuat. Hal ini bertujuan untuk menjamin legalitas perjanjian



tersebut hingga konsekuensi yuridis yang dimungkinkan terjadi pada saat proses dibuatnya perjanjian. Sebagai contoh dalam hal melepaskan suatu hak kebendaan (rumah), seorang suami atau istri wajib untuk mendapatkan persetujuan dari pasangannya dan wajib untuk diketahui satu sama lain. Dan untuk selanjutnya seorang Notaris juga akan menanyakan mengenai ada atau tidaknya suatu syarat khusus yang akan dibuat oleh para pihak yang kemudian akan dicantumkan di dalam akta.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris Ibu Tri Sakti Handayani, SH<sup>P</sup> Notaris mengacu pada Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU Notaris) sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU 2/2014), Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain itu, Notaris berwenang pula untuk:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;

3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat akta risalah lelang.

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

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

Akta Notaris disebut juga akta berita acara, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris yang memuat uraian secara autentik dari Notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris, misalnya akta berita acara/risalah rapat umum pemegang saham suatu perseroan terbatas, akta pencatatan budel, dan lain-lain.

Pada ketentuan Perikatan Jual Beli (AJB) dicantumkan kapan AJB akan dilaksanakan beserta persyaratan yang dibutuhkan. Didalam PJB lunas juga dicantumkan mengenai kuasa dari penjual kepada pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB), sehingga penandatanganan AJB nantinya tidak memerlukan lagi kehadiran penjual secara fisik. Sementara itu, dijumpai beberapa faktor yang menyebabkan lahirnya Surat Keterangan Notaris dalam pembayaran lunas pada peralihan jual beli balik nama bidang tanah yakni :

1. Untuk mengikat para pihak antara penjual dan pembeli dalam hal peralihan jual beli balik nama.
2. Memberikan jaminan kepada Pembeli dalam pembayaran lunas.
3. Untuk mempermudah tugas Notaris dalam memproses peralihan hak atas tanah.
4. Menerangkan keadaan obyek yang telah dibayar lunas
5. Secara faktual obyek sudah beralih secara Hukum, namun secara Normatif belum dikatakan beralih.

Notaris dalam pembuatan akta jual beli blangko berisi:

1. Judul Surat Judul dalam surat biasanya ditulis dengan huruf kapital yang dicetak tebal dan diletakkan di tengah.

2. Identitas Pemberi dan Penerima Kuasa

Hal selanjutnya yang harus ada di dalam surat kuasa adalah identitas pemberi kuasa. Mulai dari nama, nomor identitas (KTP/SIM/paspor), tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, alamat, dan nomor telepon yang bisa dihubungi. Tak hanya identitas pemberi kuasa, harus ada pula identitas penerima kuasa.

Identitas lengkap penerima kuasa yaitu mencakup nama, nomor identitas (KTP/SIM/paspor), tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, alamat, dan nomor telepon yang bisa dihubungi.

3. Hal yang Dikuasakan

Setelah identitas dari kedua belah pihak, surat ini juga harus memuat hal-hal yang dikuasakan. Surat tersebut harus mencantumkan secara jelas dan tegas mengenai kuasa yang diberikan, seperti menjual, menghibahkan, dan lain-lain.

4. Waktu Pemberian Kuasa

Surat ini juga harus berisi tenggat waktu sampai kapan kuasa tersebut diberikan kepada penerima kuasa. Hal itu bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan wewenang yang telah diberikan.

5. Tanda Tangan Pemberi dan Penerima Kuasa

Tanda tangan dari kedua pihak dibutuhkan sebagai bukti yang sah bahwa kedua belah pihak telah menyetujui surat yang telah dibuat.

6. Tanda Tangan Saksi/Pejabat Setempat

Hal terakhir yang perlu ditambahkan dalam surat pemberian wewenang ini adalah tanda tangan dari saksi atau pejabat setempat. Tanda tangan ini diperlukan agar surat kuasa memiliki keabsahan dan kedudukan hukum yang kuat, sehingga tidak disalahgunakan di kemudian hari.

Kesimpulan yang didapatkan bahwa proses pembuatan surat kuasa notariil jual beli rumah pertama Notaris akan menanyakan alasan kepentingan dibuatnya akta kuasa tersebut dan seorang Notaris juga akan meminta data-data identitas

para pihak seperti, kartu tanda penduduk (KTP) pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, serta kartu keluarga (KK) pihak pemberi kuasa atau surat nikah. Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan untuk melakukan suatu penelitian awal mengenai kedudukan para pihak. Dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi atau yang dituntut harus ada oleh peraturan perundang-undangan untuk menjamin kelegalitasan akta yang dibuat. Kemudian blangko yang sudah diisi Notaris, dan ditanda-tangani penerima kuasa dan pemberi kuasa dan saksi. Notaris akan membacakan akta di hadapan penerima kuasa, pemberi kuasa dan saksi.

#### **B. Hukum Perdata Tentang Surat Kuasa Notariil Dalam Jual Beli Rumah**

PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi Notaris yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Pasal 15 ayat (1) UUJN tersebut menegaskan bahwa salah satu kewenangan Notaris, yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan yaitu:

1. Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
2. Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
3. Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan



4. Berwenang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan tempat kedudukan dan wilayah Jabatan Notaris
5. Mengenai pembuatan waktu pembuatan akta, dalam hal ini Notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

UU No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris telah mengatur dengan jelas tugas dan kewenangan Notaris. Dalam Pasal 15 (1) disebutkan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Selanjutnya dalam ayat (2) disebutkan bahwa Notaris berwenang:

1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
2. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus
3. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya



5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau
7. Membuat akta risalah lelang.

Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara berarti baik pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. pemberian kuasa dapat dilakukan melalui Akta Notaril yang artinya kuasa tersebut mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat yang merupakan alat bukti sempurna. Kekuatan pembuktian sempurna adalah alat bukti yang sudah tidak perlu dilengkapi dengan alat bukti lain, tetapi masih memungkinkan pembuktian perlawanan sehingga tidak perlu dibuktikan lagi selama ketidakbenarannya tidak dapat dibuktikan hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdara. Pasal 1792 KUHPerdara pemberian kuasa bertujuan untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa, namun dalam praktiknya beberapa pemberian kuasa tidak hanya untuk mewakili kepentingan si pemberi kuasa melainkan juga kepentingan penerima kuasa itu sendiri. Salah satu pemberian kuasa yang bertindak tidak hanya untuk mewakili si pemberi kuasa namun juga untuk kepentingan penerima kuasa yakni Akta Kuasa Menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual untuk mewakili pemberi kuasa dan bertindak pula sebagai pembeli untuk dirinya sendiri. Adanya kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli pada dasarnya merupakan suatu bentuk perlindungan hukum (kepastian hukum) yang diberikan kepada pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah dibayar lunas oleh

pembeli, akan tetapi belum dapat dilakukan balik nama sertifikat karena ada syarat yang belum terpenuhi.

Kesimpulan yang didapat bahwa Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah dalam hukum perdata diperbolehkan asal sesuai dengan wewenang dan tugas sebagai Notaris dan tidak melanggar larangan yang sudah diatur dalam KUHPerdota (Pasal 1792 sampai dengan 1819) yaitu:

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

### **C. Penelitian Pelaksanaan Perjanjian Dalam Jual-Beli Rumah**

Penelitian Pelaksanaan Perjanjian dalam jual beli bertujuan untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang terjadi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah dan untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan para pihak dalam terjadinya wanprestasi pelaksanaan perjanjian jual beli rumah. Hasil wawancara dengan Ibu Tri Sakti Handayani, SH (Notaris Brebes) mengatakan bahwa dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah terjadi beberapa bentuk wanprestasi. Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang sering terjadi yang dilakukan oleh developer yaitu jangka waktu penyelesaian pembangunan yang tidak sesuai dengan kesepakatan dalam surat perjanjian sedangkan

wanprestasi yang dilakukan konsumen perumahan selaku pembeli adalah keterlambatan pembayaran angsuran rumah dari waktu yang telah ditentukan.

Upaya hukum yang dilakukan para pihak dalam hal terjadinya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah, adalah dilakukan musyawarah untuk mufakat dan kekeluargaan. Kedua belah pihak mengadakan pertemuan untuk mengemukakan alasan terjadinya wanprestasi pelaksanaan perjanjian jual beli rumah ini, sehingga disepakati solusi, yaitu memberi kelonggaran atau perpanjangan waktu pemenuhan prestasi oleh masing-masing pihak dengan segala konsekuensinya.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

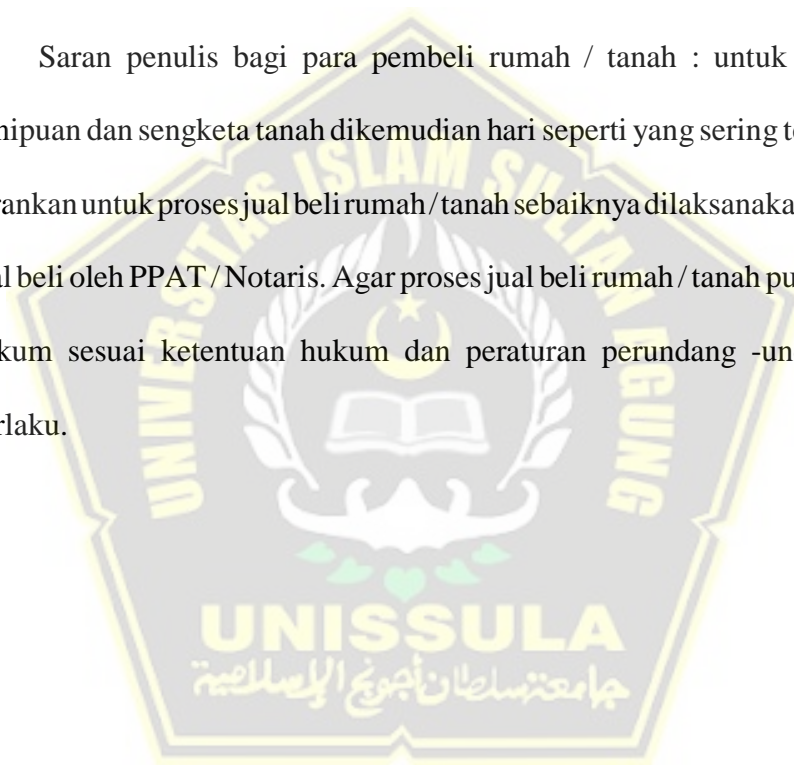
Kesimpulan yang didapatkan pada hasil penelitian ini antara lain:

1. Proses pembuatan Surat Kuasa Notariil jual beli rumah pertama Notaris akan menanyakan alasan kepentingan dibuatnya akta kuasa tersebut dan seorang Notaris juga akan meminta data-data identitas para pihak seperti, kartu tanda penduduk (KTP) pihak pemberi kuasa maupun pihak penerima kuasa, kartu tanda penduduk (KTP) suami atau istri dari pihak pemberi kuasa, serta kartu keluarga (KK) pihak pemberi kuasa atau surat nikah. Dokumen-dokumen yang telah disebutkan sebelumnya, dilakukan untuk melakukan suatu penelitian awal mengenai kedudukan para pihak. Dokumen-dokumen tersebut merupakan syarat-syarat yang harus dipenuhi atau yang dituntut harus ada oleh peraturan perundang-undangan untuk menjamin kelegalitasan akta yang dibuat. Kemudian blangko yang sudah diisi Notaris, dan ditanda-tangani penerima kuasa dan pemberi kuasa dan saksi. Notaris akan membacakan akta di hadapan penerima kuasa, pemberi kuasa dan saksi.
2. Surat Kuasa Notariil dalam jual beli rumah dalam hukum perdata diperbolehkan asal sesuai dengan wewenang dan tugas sebagai Notaris dan tidak melanggar larangan yang sudah diatur dalam KUHPerdota (Pasal 1792 sampai dengan 1819) yaitu:

- a) Larangan Penerima Kuasa Sebagai Pembeli (Selbsteintritt) yang tercantum dalam Pasal 1470 KUHPerdara
- b) Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak atas Objek Hak atas Tanah/rumah
- c) Kuasa Dengan Klausula Tidak Dapat dicabut Kembali
- d) Kuasa Dengan Hak Substitusi
- e) Kuasa Kepada Lebih Dari Satu Penerima Kuasa

## **B. Saran**

Saran penulis bagi para pembeli rumah / tanah : untuk menghindari penipuan dan sengketa tanah dikemudian hari seperti yang sering terjadi penulis sarankan untuk proses jual beli rumah/tanah sebaiknya dilaksanakan dengan akta jual beli oleh PPAT/Notaris. Agar proses jual beli rumah / tanah punya kekuatan hukum sesuai ketentuan hukum dan peraturan perundang -undangan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU

- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press, 2005
- Hamzah, A. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Rineka Cipta, 2002
- Shobirin. (Desember 2015). Jual Beli dalam Pandangan Islam. *Jurnal Bisnis dan Manajemen Islam (BISNIS)* Vol.3. No. 2 , 242.
- Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djakarta: Djambatan, 1971
- Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2007

### B. JURNAL

- Arifin, *Kuasa Menjual Notariil Yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak atas tanah*, Tesis, Yogyakarta: UIN, 2020
- Kaparang, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Toko: Studi Kasus Pada Pt. Deli Serdang Estate Di Kawasan Pasar Modern Deli Old Town*, Skripsi Medan: USU, 2016
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008
- Peter, Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana Predana Media Group, 2013
- Resen, *Kewenangan Notaris Dan Ppat Dalam Pros Espemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik*, Jurnal ilmiah Prodi Magister KenoTariatatan, 2018
- Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metode Penelitian*, Bandung: Mandar Maju, 2002
- Fidania, Widar Hapsari, *Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Tentang Praktik Hit And Run Dalam Jual Beli (Studi di Toko Outfit Wear Kedaton*



*Bandar Lampung*). **Undergraduate Thesis, UIN RADEN INTAN LAMPUNG, 2021**

Siswandi. *Jual Beli dalam Prspektif Islam*, **Jurnal Ummul Qura, Vol III, No 2 Agustus 2013**

Abdul Rahman Ghazaly, Gufron Ihsan dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Kencana Prenada Media, 2010), h. 191.

Syaikh Faisal bin Abdul Aziz Alu Mubarak, *Ringkasan Nailul Authur* (terj. Amir Hamzah), (Jakarta: Pustaka Azzam, 2006), h. 168.

### **C. INTERNET**

<https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=82> diakses tanggal 13 Januari 2022

<https://asriman.com/ini-penyebab-tidak-berlakunya-surat-kuasa-menjual/> diakses tanggal 10 Januari 2022

