

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG  
BERITIKAD BAIK PEMBAYARAN LUNAS HAK ATAS  
TANAH TANPA KUASA MENJUAL DALAM  
PERSPEKTIF KEADILAN**

**TESIS**



**Oleh :**

**Moch. Agus siswanto**

**NIM : 21302200173**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG  
BERITIKAD BAIK PEMBAYARAN LUNAS HAK ATAS  
TANAH TANPA KUASA MENJUAL DALAM  
PERSPEKTIF KEADILAN**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**Oleh :  
Moch. Agus siswanto**

**NIM : 21302200173  
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG  
BERITIKAD BAIK PEMBAYARAN LUNAS HAK ATAS  
TANAH TANPA KUASA MENJUAL DALAM  
PERSPEKTIF KEADILAN**

**TESIS**

Oleh :

NAMA MAHASISWA : MOCH. AGUS SISWANTO  
N.I.M. : 21302200173  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Disetujui oleh;

Pembimbing  
Tanggal,

  
**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**

NIDN : 0620046701

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD  
BAIK PEMBAYARAN LUNAS HAK ATAS TANAH TANPA KUASA  
MENJUAL DALAM PERSPEKTIF KEADILAN**

**TESIS**

Oleh :

NAMA MAHASISWA : MOCH. AGUS SISWANTO  
N.I.M. : 21302200173  
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji  
Pada Tanggal 31 Agustus 2024  
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji  
Ketua,

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN : 0615087903

Anggota

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Shallman, S.H., M.Kn

NIDK: 8920940022

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

NAMA MAHASISWA : MOCH. AGUS SISWANTO

N.I.M. : 21302200173

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Pembayaran Lunas Hak Atas Tanah Tanpa Kuasa Menjual Dalam Perspektif Keadilan”** benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 3 September 2024  
Yang Menyatakan,



**Moch. Agus Siswanto**  
21302200173

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

NAMA MAHASISWA : MOCH. AGUS SISWANTO  
N.I.M. : 21302200173  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tesis dengan judul :  
**“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Pembayaran Lunas Hak Atas Tanah Tanpa Kuasa Menjual Dalam Perspektif Keadilan”**  
Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta. Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 3 September 2024  
Yang Menyatakan,



**Moch. Agus Siswanto**  
21302200173

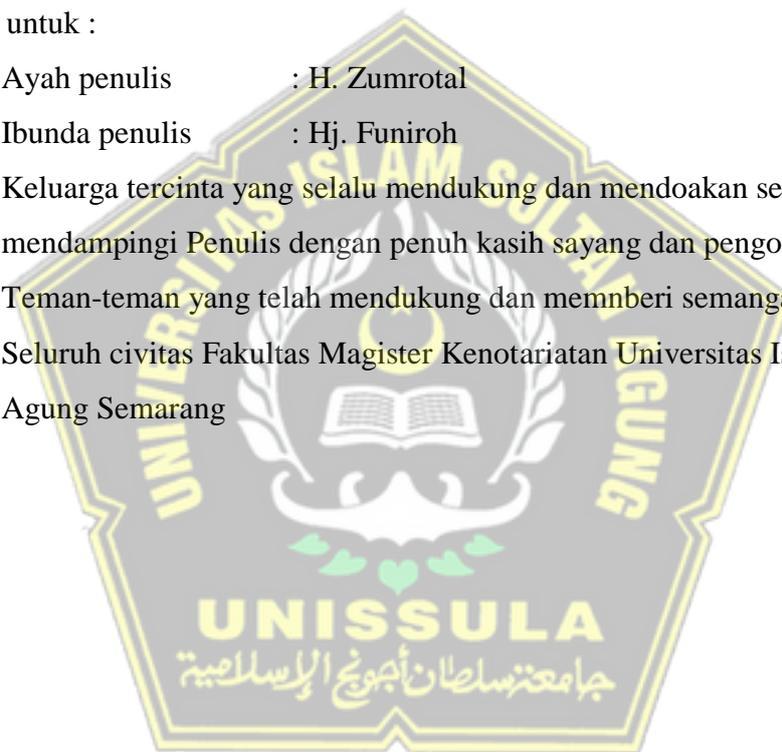
## MOTTO

“Jamu itu pahit, tapi kemiskinan jauh lebih pahit,  
belajarlah merubah kemiskinan menjadi keberuntungan”

## PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan rasa syukur alhamdulillah, Tesis ini dipersembahkan penulis untuk :

1. Ayah penulis : H. Zumrotal
2. Ibunda penulis : Hj. Funiroh
3. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
4. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
5. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang



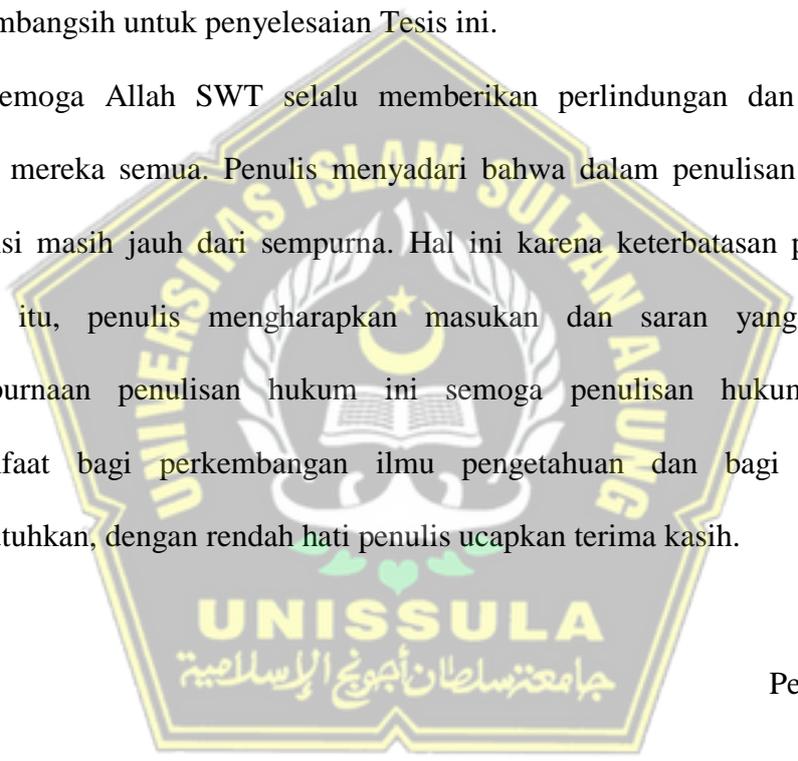
## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Pembayaran Lunas Hak Atas Tanah Tanpa Kuasa Menjual Dalam Perspektif Keadilan” . Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.. M.H selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.



Penulis

# **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK PEMBAYARAN LUNAS HAK ATAS TANAH TANPA KUASA MENJUAL DALAM PERSPEKTIF KEADILAN**

**Moch. Agus Siswanto**  
**Program Studi Magister Kenotariatan**

## **ABSTRAK**

Penelitian dengan membahas permasalahan bagaimana pembeli dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT dan apa langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tanpa akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT, dengan metode pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konsep, diperoleh suatu kesimpulan: Pembeli yang beritikad baik dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tanpa akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT, namun perlindungan hukum tersebut tidak dimaksudkan untuk menghadap di hadapan PPAT dilakukan akta peralihan hak, karena dalam pembuatan akta peralihan, PPAT wajib untuk meminta kehadiran para pihak dalam Hal ini penjual dan pembeli atau kuasanya. Perlindungan hukum atas terjadinya perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1457 KUH Perdata, masing-masing pihak mempunyai kewajiban secara timbal balik atau prestasi, yakni penjual berjanji menyerahkan obyek yang diperjanjikan dan pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT, bahwa pembeli dalam memperjuangkan haknya atas kepemilikan obyek jual beli, harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar penjual wanprestasi dan memohon agar dengan putusan Pengadilan Negeri memerintahkan kepada PPAT untuk membuat akta peralihan hak tidak didasarkan kuasa menjual, melainkan didasarkan putusan pengadilan.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum Pembeli, Itikad baik, Tanpa Kuasa Menjual

**BUYER'S LEGAL PROTECTION IN THE BINDING AGREEMENT  
OF THE SALE AND PURCHASE OF THE FULL PAYMENT OF  
THE RIGHT TO LAND WITHOUT THE POWER TO SELL**

***Moch. Agus Siswanto***  
***Master of Notary Studies Program***

**ABSTRACT**

*Research by discussing the problem of how buyers with PPJB made underhand with full payment not followed by a power of attorney to sell get legal protection against the seller's refusal to appear before the PPAT and what legal steps can be taken by buyers in good faith PPJB made underhand with full payment without a power of attorney to sell for the seller's refusal to appear before the PPAT, with the method of statutory regulatory approach and conceptual approach, a conclusion is obtained: Buyers in good faith with PPJB made underhand with full payment without a power of attorney to sell get legal protection against the seller's refusal to appear before the PPAT, but the legal protection is not intended to appear before the PPAT to make a deed of transfer of rights, because in making a deed of transfer, the PPAT is obliged to request the presence of the parties in this case the seller and the buyer or their attorneys. Legal protection for the occurrence of a sale and purchase agreement as referred to in Article 1457 of the Civil Code, each party has reciprocal obligations or achievements, namely the seller promises to hand over the object agreed upon and the buyer has an obligation to pay the price of the goods. Legal efforts that can be taken by a buyer who has good intentions, the PPJB is made underhand with full payment not followed by a deed of power of attorney to sell due to the seller's refusal to appear before the PPAT, that the buyer in fighting for his rights to ownership of the object of sale and purchase, must file a lawsuit with the District Court on the basis of the seller's default and request that the District Court's decision order the PPAT to make a deed of transfer of rights not based on the power of attorney to sell, but based on the court's decision.*

*Keywords: Legal Protection of Buyers, Good Faith, No Power of Attorney to Sell*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ABSTRAK .....	x
<i>ABSTRACT</i> .....	xi
DAFTAR ISI .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
1. Secara Teoritis .....	10
2. Secara Praktis .....	10
E. Kerangka Konseptual .....	11
1. Jual Beli Hak Atas Tanah .....	11
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	13
3. Azas Itikad Baik .....	22
4. Kuasa Menjual .....	26
F. Kerangka Teori.....	30
1. Teori Perlindungan Hukum .....	30
2. Teori Kepastian Hukum .....	33
3. Teori Keadilan.....	35
G. Metode Penelitian.....	44

1. Jenis Penelitian .....	44
2. Metode Pendekatan .....	45
3. Jenis dan Sumber Data .....	45
4. Metode Pengumpulan Data .....	46
5. Metode Analisis Data .....	47
H. Sistematika Penulisan .....	47
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>49</b>
A. Jual Beli Hak Atas Tanah .....	49
1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 .....	49
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah .....	61
B. Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah .....	73
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>83</b>
A. PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah Dengan Syarat Tangguh .....	83
B. Fungsi Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah Pembayaran Lunas	97
C. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Kuasa Menjual.....	106
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>111</b>
A. Kesimpulan .....	111
B. Saran .....	112
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>115</b>

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara, pertanahan berdampak besar bagi perkembangan ekonomi, maka dari itu sejak awal untuk melindungi kepentingan setiap individu dalam masyarakat mengenai Pertanahan telah diatur hak milik atas tanah sejak dahulu sebelum UU No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berlaku. Terdapat dua golongan besar hak milik atas tanah sebelum berlakunya UUPA, yaitu hak milik menurut hukum adat dan hak milik menurut hukum perdata barat yang dinamakan Eigendom<sup>1</sup>. Hal ini membuktikan bahwa tanah menjadi modal dasar bagi penyelenggaraan kehidupan bernegara<sup>2</sup>. Oleh karena kedudukan tanah yang sangat penting dalam kehidupan manusia, maka kepemilikan, pemanfaatan, maupun penggunaan tanah memperoleh jaminan perlindungan dan kepastian hukum dari pemerintah. Salah satu proses pemberian kepastian hukum dari pemerintah adalah mengenai pendaftaran tanah.

Dalam Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria atau UUPA, menentukan bahwa hak atas tanah Indonesia wajib didaftar berdasarkan hukum tanah Nasional sejak tanggal 24 September

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), Hal. 2.

<sup>2</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945 LN No. 75 Tahun 1959, BN No. 69 Tahun 1959 dan perubahannya*, Alinea ke-3

1960. Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Penjaminan kepastian hukum melalui pendaftaran tanah harus dibuktikan dalam suatu bentuk tertulis yang memberikan bukti bahwa telah adanya suatu perbuatan hukum berupa pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah, kitab undang undang hukum perdata (KUHPperdata) mengatur mengenai suatu alat pembuktian yang bersifat sempurna bagi para pihak yang melakukan peristiwa hukum atau hubungan hukum, atau terjadinya suatu peristiwa hukum di antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya Alat pembuktian yang seringkali digunakan adalah akta autentik. Pasal 1868 KUHPperdata menyatakan bahwa: “Suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuat nya”<sup>3</sup>.

Pemahaman masyarakat tentang arti pentingnya prosedur peralihan hak atas tanah yang telah dibayar secara tunai oleh penjual kepada pembeli untuk menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) sebagaimana Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997), dibuktikan bukti peralihan hak atas tanah, berujung pada proses persidangan melalui pengajuan gugatan, yang memakan waktu, biaya dan tenaga yang

---

<sup>3</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [burgerlijk wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cet 37, Jakarta: Pradnya Paramita, 2006, Ps. 1868.

tidak sedikit. Jual beli hak atas tanah sebagaimana dikutip Boedi Harsono yang dikutip oleh Andina Saputri<sup>4</sup> “jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian pada umumnya, hanya saja ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan- ketentuan UUPA”.

Jual beli hak atas tanah memang sering terjadi dibuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) dengan akta di bawah tangan atau dengan akta otentik dibuat di hadapan notaris yang lebih dikenal dengan PPJB, yang secara umum diatur dalam Buku III Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUH Perdata), sebagaimana Pasal 1457 KUH Perdata, sebagai suatu ikatan antara penjual dengan pembeli. Masing- masing berjanji untuk melakukan sesuatu Hal, yakni penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas obyek yang diperjualbelikan sebagaimana Pasal 1474 KUH Perdata dan pihak pembeli berjanji untuk membayar harga obyek yang diperjualbelikan sebagaimana Pasal 1513 KUH Perdata.

PPJB menurut Budiawan yang merujuk pada AA Andi Prajitno<sup>5</sup> sebagai pengikatan awal antara penjual dan pembeli atas benda tertentu milik penjual karena pembeli belum membayar lunas sejumlah uang yang menjadi

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, 2022, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Cet. 1. Jakarta: Universitas Trisakti, dalam Andina Saputri Damayanti, 2015, ” Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS). *Jurnal Repertorium* II, No. 2 (2015): Hal.102

<sup>5</sup> A. A. Andi Prajitno, 2015, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*. Surabaya, Perwira MediaNusantara, 2015 dalam Budiawan, 2017, “Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Mengandung Kesalahan dalam Penulisan Komparisi”, *Al-Qānūn*, Vol. 20 (2), Hal.439

syarat pelepasan dan pengalihan benda tersebut kepada pembeli. Hal ini berarti bahwa PPJB menimbulkan suatu janji masing-masing pihak yaitu pihak penjual berjanji akan menyerahkan barang dan pihak pembeli berjanji akan membayar harga pembelian. PPJB adalah suatu perjanjian awal sebelum terjadinya pembuatan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertipikat. Tujuan dibuatnya PPJB menurut Dri Wahyuni<sup>6</sup> adalah untuk mengikat para pihak apabila seluruh persyaratan yang dibutuhkan untuk dilangsungkannya pembuatan akta jual beli telah terpenuhi, di antaranya pembayaran lunas, maka para pihak dapat merealisasikan perjanjian jual beli tersebut dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, yang disyaratkan jika bidang tanah telah terdaftar, harus disertakan sertipikat asli dan pembayaran secara tunai. Terkait PPJB pembayaran lunas, persyaratan yang timbul dari undang- undang misalnya jual beli harus telah lunas baru AJB dapat di tandatangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan jual beli misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati. Dengan

---

<sup>6</sup> Sri Wahyuni, dkk, 2021, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor : 994/K/PDT/2020 JO Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor : 218/PDT.G/2017/PN BTM), *Indonesian Notary*: Vol. 3, Article 7. Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7>

keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut. Untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai di urus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Menurut Dewi.K.P<sup>7</sup>, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama PPJB.

Akta PPJB terhadap hak atas tanah yang telah lunas dibayar harganya oleh pembeli terhadap penjual, pihak penjual wajib menyerahkan seluruh dokumen-dokumen dan berkas-berkas yang berkaitan dengan tanah tersebut kepada pihak pembeli sebagai pegangan bagi pihak pembeli dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli yang nantinya akan dilakukan dihadapan PPAT sekaligus proses pengurusan balik nama hak atas tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli sebagai pemilik hak atas tanah yang baru. Pada PPJB dengan pembayaran lunas, akta keterangan lunas tersebut wajib diikuti dengan akta kuasa menjual, sehingga apabila kemudian pihak pembeli akan membuat akta jual beli dihadapan PPAT tidak lagi membutuhkan kehadiran pihak penjual akan tetapi dihadiri hanya didasarkan kepada akta kuasa menjual yang telah dibuat secara autentik oleh notaris berdasarkan akta keterangan lunas tersebut. Sehingga pembeli dalam dengan

---

<sup>7</sup> Dewi Kurnia Putri, 2017. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*. Vol.4(4). Hal.623-634

pembayaran lunas, akta keterangan lunas tersebut wajib diikuti dengan akta kuasa menjual, sehingga apabila kemudian pihak pembeli akan membuat akta jual beli dihadapan PPAT tidak lagi membutuhkan kehadiran pihak penjual akan tetapi dihadiri hanya didasarkan kepada akta kuasa menjual yang telah dibuat secara autentik oleh notaris berdasarkan akta keterangan lunas tersebut. Sehingga pembeli dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dan proses balik nama tidak memperoleh kendala karena telah memiliki dokumen dan berkas persyaratan yang lengkap untuk melaksanakan perbuatan hukum pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dan sekaligus proses balik nama oleh PPAT ke kantor pertanahan tempat dimana tanah tersebut berada.

Pembuatan akta keterangan lunas yang diikuti dengan kuasa menjual oleh notaris merupakan suatu bukti yang menguatkan bahwa pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah yang dibelinya dari pihak penjual dan karena itu pihak pembeli telah berhak untuk memiliki hak atas tanah bersertipikat tersebut. Namun karena dalam suatu proses peralihan hak kepemilikan atas tanah yang telah bersertipikat harus dilaksanakan dihadapan PPAT, maka dibutuhkan bukti-bukti yang menguatkan bagi pihak pembeli agar dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT dapat menunjukkan bukti-bukti autentik bahwa tanah tersebut merupakan tanah yang sah telah menjadi miliknya yang diperoleh dengan cara melakukan pembelian terhadap pihak penjual yang didasarkan kepada akta PPJB yang dibuat oleh notaris, dimana pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga hak atas tanah yang telah bersertipikat tersebut. Akta keterangan lunas

yang diikuti dengan akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris merupakan suatu bentuk perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam melindungi hak-haknya melakukan proses peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tanpa harus dihadiri oleh pihak penjual karena telah diikuti dengan pembuatan kuasa menjual yang juga dibuat oleh notaris dalam bentuk akta autentik.

Perlindungan hukum bagi pihak pembeli adalah perlindungan terhadap hak-haknya yang telah diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga hak-hak tersebut harus tetap dilindungi hingga proses peralihan hak kepemilikan atas tanah dan juga proses balik nama tanah tersebut dari pihak penjual kepada pihak pembeli harus dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku tanpa merugikan hak-hak kepentingan dari pihak pembeli tersebut.<sup>8</sup>

PPJB dengan pembayaran lunas tidak dibuat di hadapan notaris, tidak diikuti dengan akta kuasa menjual yang dibuat, sehingga tidak tercantum secara jelas terkait dengan klausula pembayaran lunas. Izin Pemakaian Tanah (IPT) dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan yang menentukan bahwa yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Akta di bawah tangan tersebut hanya mengikat pihak-pihak yang

---

<sup>8</sup> Abdulkadir Muhammad, 2001, Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung. Hal.90

membuat akta tersebut sebagaimana mengikatnya undang-undang.<sup>9</sup>

Jual beli bidang tanah yang pembayarannya secara angsuran, ketika pembayaran lunas sesuai dengan perjanjian yang dibuat dalam bentuk PPJB, penjual akan membantu menghadap ke PPAT untuk dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT, namun kenyataan yang terjadi tidak sebagaimana dijanjikan oleh penjual sebagaimana kasus yang terjadi antara Martinah selaku penjual dengan Wariman sebagai pembeli seperti kasus No. 415/Pdt.G/ 2018/PN.Sby di bawah ini:

Martinah pemilik tanah dan bangunan terletak di Warugunung, Kota Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/2008, atas nama Martinah. Bidang tanah tersebut dijual kepada Wariman dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran dilakukan secara angsuran, dibuktikan dengan PPJB yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tertanggal 14 November 2009. Pada akta PPJB tercantum klausula bahwa Martinah selaku penjual berjanji kepada Wariman, setelah harga hak atas tanah tersebut di bayar lunas, maka Martinah bersedia membantu Wariman untuk menghadap PPAT guna membuat Akta Jual Beli tanah dan bangunan tersebut dan membantu proses balik nama sertifikat tersebut di instansi Kantor Pertanahan Kota Surabaya I. Namun yang dijanjikan oleh Martinah hingga tanggal 23 April 2017 tidak dipenuhi oleh Martinah, bahkan Martinah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya, sehingga Wariman tidak bisa melakukan balik nama atas tanah/bangunan tersebut di instansi Kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Wariman merasa dirugikan, akhirnya menggugat Martinah ke Pengadilan Negeri Surabaya. Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya No. 415/Pdt.G/ 2018/PN.Sby, tanpa kehadiran tergugat, sebagai berikut:

- 1) Menyatakan Martinah telah melakukan wanprestasi ;
- 2) Menyatakan jual beli hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Warugunung, Kota Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung,

---

<sup>9</sup> Lihat Pasal 1874 KUH Perdata

berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2018 No.13/Warugunung/2018, atas nama Martinah, antara Wariman dengan Martinah adalah jual beli yang sah menurut hukum;

Menyatakan Wariman sebagai pembeli yang beritikad baik;

- 3) Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Wariman yang bertindak untuk dan atas nama Martinah selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata Martinah selaku penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT, sekaligus Wariman bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek aquo, guna pengurusan pendaftaran hak atas tanah atau balik nama tanah objek aquo di kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut disertai pertimbangan bahwa karena telah terjadi jual beli atas tanah tersebut maka menjadi kewajiban Martinah selaku Penjual, membantu Wariman dalam rangka menyelesaikan pengurusan surat-surat atas tanah tersebut. Bahwa hingga saat ini Martinah tidak juga membantu menyelesaikan pengurusan surat-surat tanah tersebut, maka perbuatan Martinah tersebut dapat dikategorikan wanprestasi; “bahwa sampai saat ini keberadaan Tergugat tidak lagi diketahui, maka untuk dapat dilakukan proses jual beli dihadapan PPAT, maka Wariman harus diberi kuasa untuk dan atas nama Martinah melakukan proses jual beli dihadapan PPAT.”

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang dimasalahkan dalam proposal ini adalah:

1. Bagaimana pembeli yang beritikad baik dengan pembayaran lunas tanpa

akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT ?

2. Bagaimana langkah hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik dengan pembayaran lunas tanpa akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT?

### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan pembeli yang beritikad baik dengan pembayaran lunas tanpa akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis langkah hukum yang ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik dengan pembayaran lunas tanpa akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT.

### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang didapat dalam penelitian ini terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, dan khususnya menjadi sumbangan pemikiran bagi pengembangan disiplin bidang perikatan PPJB tanpa kuasa menjual dibuat di bawah tangan.
2. Manfaat Praktisi, penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai sumbangan pemikiran bagi penjual dan pembeli yang beritikad baik

dengan pembayaran lunas hak atas tanah yang dibuat dalam bentuk PPJB di bawah tangan tanpa kuasa menjual.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Jual Beli Hak Atas Tanah**

Jual beli yang obyeknya hak atas tanah, menurut Boedi Harsono<sup>10</sup> bahwa “jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian pada umumnya, hanya saja ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan- ketentuan UUPA”, yang berarti bahwa jual beli hak atas tanah didasarkan atas ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA. Bertolak dari uraian di atas diperoleh penjelasan bahwa yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam UUPA.

Dasar hukum berlakunya UUPA adalah hukum adat, sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, yang menentukan bahwa:

“Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Ketentuan Pasal 5 UUPA di atas dapat dijelaskan bahwa sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara serta

---

<sup>10</sup> *Loc.cit.* BudiSudarsono.1999.Hal.256

peraturan perundang-undangan dan segala sesuatu dengan mengindahkan unsur –unsur yang bersandar pada hukum agama, maka ketentuan yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa diatur oleh hukum adat. Hukum adat yang dimaksud menurut Bachsan Mustafa<sup>11</sup> bahwa hukum agraria yang dimaksud adalah:

“hukum agraria adat dengan baju baru, yaitu hukum agraria adat yang diberi bentuk tertulis, bentuk undang-undang. Sebab hukum undang-undang itu semuanya berasal dari hukum kebiasaan, sedangkan hukum adat adalah hukum kebiasaan yang berasal dari nenek moyang bangsa Indonesia, bukan berasal dari hukum kebiasaan asing (barat)”

Jual beli tanah yang ditemui di masyarakat pada umumnya, yaitu penyerahan hak milik atas tanah dan pembayaran harga tanah, termasuk transaksi hukum yang bersifat dua pihak yang digolongkan pada macam jual lepas, yaitu penyerahan tanah dan pembayaran kontan tanpa syarat. Dalam pelaksanaan transaksi tanah menurut hukum adat harus dibuat secara terang dalam arti tidak gelap. Jual beli tanah dinyatakan terang atau tidak gelap, jika “si Penjual di hadapan kepala persekutuan menerangkan, bahwa ia mengakui menyerahkan tanahnya serta telah menerima uangnya, maka transaksi sudah ditutup dan mulai saat itu si Pembeli mendapat hak atas tanah bersangkutan”. Selanjutnya Surojo Wignjodipuro<sup>12</sup> di atas dapat diperoleh penjelasan bahwa jual beli hak atas tanah dinyatakan sah jika pihak Penjual di hadapan ketua persekutuan menyatakan telah mengakui menyerahkan hak atas tanah

---

<sup>11</sup> Bachsan Mustafa. 1997. Hukum Agraria Dalam Presrefitif, Bandung: Remaja Karya. Hal.19

<sup>12</sup> Surojo Wignjodipuro.1994.Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat, Sumur Bndung, Jakarta.Hal.208

miliknya dan menerima uang sebagai harga Pembelian dari pihak Pembeli.

Pengakuan oleh kepala persekutuan tersebut ada karena jual beli tidak melanggar hukum. Namun dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengesahkan jual beli tanah bukan lagi kepala persekutuan, melainkan jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian jika jual beli obyeknya hak atas tanah dilakukan di hadapan pemuka masyarakat, maka berarti bahwa jual beli yang dilakukan menurut hukum adat tersebut dibuat bertentangan dengan undang-undang, karena peraturan perundang-undang telah dengan tegas menyatakan bahwa “jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT” sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan hukum adat yang semula dinyatakan sah setelah dilakukan di hadapan pemuka masyarakat sebagai syarat formal, maka setelah berlakunya UUPA jual beli hak atas tanah sebagai pemenuhan syarat materiil sahnya jual beli, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan atau di hadapan PPAT sebagaimana

ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, maka dengan dibuktikannya akta PPAT tersebut, sejak saat itu telah terjadi peralihan hak atas tanah dari Penjual kepada Pembeli. Akan tetapi karena tidak semua jual beli hak atas tanah dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dan akta PPAT itu sendiri bukan merupakan syarat sahnya jual beli tersebut, maka beralihnya hak dalam jual beli hak atas tanah ialah ketika jual beli itu terjadi baik dilakukan oleh dan dihadapan PPAT maupun tanpa akta PPAT. Hal sebagaimana terurai di atas dapat dijelaskan bahwa jika jual beli hak atas tanah hanya dilakukan memenuhi syarat materiil saja, maka yang terjadi adalah belum terjadi peralihan hak atas tanah, melainkan hanya menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang didasarkan atas PPJB atau yang dikenal dengan obligatoir.

Penyerahan obyek jual beli hak atas tanah baru terjadi jika jual beli tersebut dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya atau wanprestasi, misalnya Penjual tidak bersedia menyerahkan hak atas tanah, pihak Pembeli tidak dapat memaksakan agar Penjual menyerahkan hak atas tanah tersebut.

## **2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

PPJB, obyeknya hak atas tanah, belum terjadi peralihan hak milik atas tanah, didasarkan Buku III tentang perikatan, menurut Leonora

Bakarbessi dan Ghansham<sup>13</sup> bahwa “perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan sebagaimana Pasal 1233 KUH Perdata bahwa “tiap-tiap perikatan dilahirkan karena perjanjian, baik karena undang-undang”. Perjanjian yang dimaksud sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata adalah adalah “suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti<sup>14</sup> mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal.

Perjanjian tersebut mempunyai kekuatan mengikat apabila dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, supaya terjadi perjanjian yang sah, perlu dipenuhi empat syarat sebagai berikut:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok Hal tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Menurut Leonora Bakarbessy dan Ghansham Anand<sup>15</sup> syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”, mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu cocok atau bersesuaian kehendak dengan pernyataan pihak

---

<sup>13</sup> Leonora Bakarbessi dan Ghansham. 2018. *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Kencana, Jakarta.Hal.99.

<sup>14</sup> Subekti.2001. *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta. Hal.1.

<sup>15</sup> *Op.Cit.* Leonora Bakarbessi dan Ghansham. 2018.Hal.109-110

lain”.

Syarat “kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, maksudnya pihak-pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 KUH Perdata, adalah “cakap untuk membuat suatu perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap”. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya setiap orang mempunyai wewenang untuk membuat suatu perikatan. Pihak yang dinyatakan tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa, dan 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”. Dikatakan tidak cakap bertindak menurut hukum menurut Pasal 1330 angka 1 dan 2 KUH Perdata, yaitu: 1) orang-orang yang belum dewasa, 2) mereka yang ditaruh di bawah pengampuan”. Dikatakan telah dewasa menurut Pasal 47 Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, adalah anak yang telah mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau sudah pernah melangsungkan perkawinan, dapat melakukan perbuatan hukum baik di dalam dan di luar pengadilan.

Syarat “suatu Hal tertentu” maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu Hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian menurut Pasal 1333 KUH Perdata, setidak-tidaknya harus tertentu, harus ditentukan jenisnya, sedangkan jumlahnya tidak perlu ditentukan asalkan dikemudian hari

dapat ditentukan atau diperhitungkan.

Syarat “suatu sebab yang Halal/diperkenankan”, perjanjian yang dibuat tersebut obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang- undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Syarat sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan disebut dengan syarat subyektif, sedangkan syarat suatu Hal tertentu dan suatu sebab yang Halal disebut dengan syarat obyektif. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti<sup>16</sup> sebagai berikut: “Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subyektif, karena mengenai orang- orangnya atau subyeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu”. Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pemutusan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti<sup>17</sup> sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pemutusan". Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, maka "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam Hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang

---

<sup>17</sup> *Loc.cit.*Subekti.2001.Hal 17

yang bermaksud membuat perjanjian itu".<sup>18</sup>

Jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1519 KUH Perdata. Definisi jual beli dijumpai dalam Pasal 1457 KUH Perdata bahwa jual beli adalah “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Menurut Yahya Harahap<sup>19</sup> “jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak Penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda dan pihak yang lain bertindak sebagai Pembeli mengikatkan diri berjanji untuk membayar harga”. Pihak yang satu mengikatkan dirinya yaitu Penjual mempunyai kewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain yaitu Pembeli membayar harga yang telah dijanjikan”, menunjukkan bahwa perjanjian jual beli termasuk perjanjian yang bersifat timbal balik, dan perjanjian jual beli tersebut belum menimbulkan suatu kewajiban yang nyata, karena baik Penjual maupun Pembeli masih berjanji untuk menyerahkan sesuatu barang dan pihak Pembeli berjanji untuk membayar harga barang.

Menurut Moch. Isnaeni<sup>20</sup> mengemukakan sebagai berikut:

Perjanjian jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang melibatkan pihak Penjual dan pihak Pembeli. Unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah benda dan harga. Unsur esensial tersebut mutlak harus ada dalam hubungan hukum yaitu perjanjian jual beli karena tanpanya perbuatan hukum tersebut kehilangan karakter pokoknya yang membawa akibat lanjut kehilangan jati dirinya. Unsur esensial perjanjian jual beli didasarkan pada pemikiran bahwa unsur benda

<sup>18</sup> *Loc.cit.* Subekti.2001.Hal.22

<sup>19</sup> Yahya Harahap.1998. Segi – segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung Hal.227.

<sup>20</sup> Moch isnaeni. 2015, Perjanjian Jual Beli , Revka petra Media, Surabaya.Hal.58-59

bertalian dengan *levering* atau penyerahan, sedangkan unsur harga berkaitan dengan pembayaran. Penyerahan dan pembayaran merupakan kewajiban pokok dari para pihak yang sama-sama harus dipenuhi agar hak-hak masing-masing pihak terealisasi sebagai wujud konkrit keuntungan yang dikejar.

Jual beli adalah perjanjian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata, menentukan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”, dibuat antara Penjual dengan Pembeli.

Perjanjian jual beli tersebut sah dalam arti mengikat kedua belah pihak, apabila dibuat memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata, yakni kedua belah pihak dalam Hal ini penjual dengan pembeli sepakat mengenai barang dan harganya, kedua belah pihak cakap bertindak dalam hukum, ada yang dijadikan obyek jual beli dan obyek jual beli tersebut tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan.

Unsur paling hakiki atau esensial dari pengertian perjanjian jual beli tersebut yaitu adanya benda tertentu dan harga. Benda tertentu tersebut harus dipenuhi dan harganya harus dibayar. Benda dan harga yang telah ditentukan dan disepakati oleh para pihak menunjukkan telah terjadi suatu perjanjian jual beli. Dalam konteks tersebut telah terjadi pula suatu hubungan hukum di antara para pihak. Maksudnya bahwa tanpa adanya unsur benda dan harga maka tidak ada hubungan hukum di antara para pihak yaitu tidak ada perjanjian jual beli.

Perjanjian jual beli sebagai jenis perjanjian timbal balik memiliki

alasan yang mendasar karena adanya kegiatan menjual yang dilakukan oleh pihak Penjual, lalu disambut dengan adanya kegiatan membeli oleh pihak Pembeli dengan masing-masing jenis kewajiban yang berbeda namun ada keterpaduan. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik karena perjanjian tersebut dipergunakan sebagai bingkai hukum oleh para pihak dalam transaksi perolehan hak milik suatu benda dengan imbalan sejumlah harga yang harus dibayarkan.

Pasal 1458 KUH Perdata menentukan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang tersebut mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Pokok pikiran dari Pasal 1458 KUH Perdata tersebut menegaskan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya sekalipun bendanya belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar lunas. Hal tersebut mengandung arti bahwa tercapainya sepakat maka sepakat itu menghasilkan sebuah perjanjian yang mengikat para pihak. Inilah cerminan asas konsensualitas.

Perjanjian jual beli mewajibkan Penjual untuk menyerahkan hak milik atas obyek jual beli dan Pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang yang dijadikan obyek jual beli. Kewajiban masing-masing pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1474 KUH Perdata sebagai kewajiban Penjual dan pasal 1513 KUH Perdata sebagai kewajiban

Pembeli. Kewajiban Penjual diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata, yang menentukan, “Ia (Penjual) mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya”. Mengenai kewajiban dari pihak Penjual dalam perjanjian jual beli, yaitu “menyerahkan barang”, menurut pendapat dari Subekti<sup>21</sup> bahwa, “menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si Pembeli. Jadi, penyerahan (*levering*) itu, suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu ke lain orang, dari si Penjual kepada si Pembeli”. Penyerahan harus dilakukan di tempat dimana barang yang diperjualbelikan itu berada, pada waktu disepakatinya perjanjian jual beli itu. Penyerahan yang demikian ini harus dilakukan apabila dalam jual beli tidak diperjanjikan mengenai tempat penyerahan barang antara Penjual dengan Pembeli.

Kewajiban Pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar harga pembelian sesuai dengan pasal 1513 KUH Perdata, yang menentukan bahwa kewajiban utama Pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Kewajiban Pembeli membayar harga Pembeli barang “merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak Pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli menurut Subekti<sup>22</sup> tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai Pasal pertama”.

---

<sup>21</sup> *Loc.cit.* Subekti.1999.Hal.83.

<sup>22</sup> *Loc.cit.* Subekti.1999.Hal.84

Menyinggung mengenai kewajiban untuk membayar tersebut “jumlah pembayaran biasanya ditetapkan oleh perjanjian. Kemungkinan lain boleh juga ditentukan oleh transaksi-transaksi terdahulu antara pihak-pihak atau boleh juga diserahkan supaya ditetapkan oleh penaksir atau penengah”. Perjanjian jual beli sebagai suatu sepakat, bahwa Penjual berjanji akan menyerahkan barang yang dijualnya dan Pembeli berjanji akan membayar harga sebagaimana disepakatinya, yang berarti belum disepakatinya bersama sehingga belum terjadi penyerahan dan pembayaran.

Akta PPJB yang obyeknya hak atas tanah, tidak berdampak peralihan hak atas tanah secara fisik, peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika Pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

### 3. Asas Itikad Baik

#### a. Definisi Asas Itikad Baik

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) yang dimaksud dengan itikad adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik). Rangkuman tentang itikad baik dalam buku Hernoko<sup>23</sup> menyebutkan dalam kamus hukum Fockema Andrea menjelaskan bahwa *geode trouw* (itikad baik) adalah maksud,

<sup>23</sup> Agus Yudha Hernoko. 2010. Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial). Kencana. Jakarta. Hal 134

semangat yang menjiwai para peserta dalam suatu perbuatan hukum atau tersangkut dalam suatu hubungan hukum. Wirjono Prodjodikoro memberikan batasan itikad baik dengan istilah dengan jujur atau secara jujur. Menurut P. L. Wery dalam buku Ridwan Khairandy<sup>24</sup> berpendapat itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya. Menurut Miru<sup>25</sup> asas itikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) yang menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Sedangkan Arrest H. R di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap itikad baik dalam tahap pra perjanjian, bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas itikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya itikad baik tersebut sehingga dalam perlindungan hukum atau perjanjian antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh itikad baik dan hubungan khusus ini akan membawa hubungan yang lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon

---

<sup>24</sup> Ridwan Khairandy, 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, Hal.131

<sup>25</sup> Miru, Ahmadi. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. Hal.11

pihak dalam perjanjian terdapat suatu perjanjian untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak, atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan itikad baik. Ridwan Khairandy<sup>26</sup> berpendapat walaupun itikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap pra perjanjian, sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya. Makna itikad baik yang sebenarnya mengalami perkembangan, ini tentunya melahirkan banyak pendapat, namun prase itikad baik ini dengan *fair dealing*. Asas sikap berhati-hati merupakan perkembangan asas itikad baik. Berdasarkan asas sikap hati-hati dalam perjanjian tersebut dapat disimpulkan adanya beberapa kewajiban seperti kewajiban meneliti, kewajiban untuk memberi keterangan, kewajiban untuk membatasi kerugian, kewajiban untuk membantu perubahan-perubahan dalam melaksanakan perjanjian, kewajiban untuk menjauhkan diri dari persaingan, kewajiban untuk memelihara mesin-mesin yang dipakai dan sebagainya. Rumusan tersebut dimaksudkan untuk menggambarkan hubungannya dengan kewajiban berhati-hati diluar perjanjian serta untuk mencegah kesalahpahaman tentang pengertian itikad baik.

#### **b. Itikad Baik dalam Jual Beli**

Dalam perjanjian dikenal asas itikad baik, yang artinya setiap

---

<sup>26</sup> *Ibid.* Hal.9

orang yang membuat perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Itikad baik adalah suatu pengertian yang abstrak dan sulit untuk dirumuskan, sehingga orang lebih banyak merumuskannya melalui peristiwa-peristiwa di Pengadilan.

Itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian berkaitan dengan masalah kepatutan dan kepantasan. Kesulitan perumusan dalam definisi itikad baik tersebut tidak menjadi itikad baik sebagai suatu istilah yang asing, melainkan hanya terlihat pada perbedaan definisi yang diberikan oleh beberapa ahli. Ketentuan dalam Pasal 531 KUHPerdara, bahwa *bezit* adalah beritikad baik bilamana *bezitter* memperoleh suatu kebendaannya diantara cara untuk memperoleh hak milik, dimana dia tidak mengetahui Hal akan cacat cela yang terkandung didalamnya. Artinya *bezitter* yang jujur adalah *bezitter* yang memang menyangka dirinya adalah pemilik yang sesungguhnya atas kebendaan yang dikuasai atau didudukinya tersebut. Menurut Subekti<sup>27</sup> keberadaan itikad baik dalam setiap hubungan dengan masyarakat memberi arti penting bagi ketertiban masyarakat, itikad baik sebagai sikap batin untuk tidak melukai hak orang lain menjadi jaminan bagi hubungan masyarakat yang lebih tertib. Ketiadaan itikad baik dalam hubungan masyarakat mengarah pada perbuatan yang secara umum di cela oleh masyarakat, celaan datang dari sikap batin pembuat yang tidak memiliki itikad baik, sikap batin mengarah pada

---

<sup>27</sup> *Loc.cit.* Subekti.2014.Hal23

kesengajaan pembuat yang secara psikologis menyadari perbuatannya serta akibat yang melekat atau mungkin timbul dari perbuatan tersebut.

#### 4. Kuasa Menjual

Ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro<sup>28</sup> mengemukakan bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua Hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”. Menurut Suryodiningrat<sup>29</sup> “pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seorang memberi kekuasaan (kewenangan) kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum”. Pemberian kuasa yang dibuat tersebut mempunyai kekuatan mengikat sejak kedua belah pihak mencapai sepakat atau konsensus, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti<sup>30</sup> bahwa: “Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan”. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat

---

<sup>28</sup> Wirjono Prodjodikoro.1997.Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumur Bandung, Jakarta.Hal.16.

<sup>29</sup> Suryodiningrat.2001. Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian, Tarsito, Bandung.Hal.29

<sup>30</sup> *Loc.cit.* Subekti.2001.Hal.17.

mengenai Hal-Hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas. Dengan tercapainya kata sepakat tersebut, menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi.

Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa dibuat secara tertulis di hadapan notaris, sehingga termasuk sebagai akta otentik. Menurut pasal 1868 KUH Perdata, yang menentukan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Pada pemberian kuasa penerima kuasa menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karenanya selama penerima kuasa menjalankan urusan sesuai dengan isi kuasa, maka segala Hal yang terjadi menjadi tanggungan pemberi kuasa. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1797 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk

menyerahkan perkaranya kepada urusan wasit”.

Melakukan perbuatan yang melampaui isi kuasa, berarti bahwa penerima kuasa dalam Hal ini perantara menjalankan tugas sebagai perantara bukan untuk dan atas nama pemberi kuasa, oleh karenanya segala sesuatu yang terjadi menjadi tanggung jawab pribadi penerima kuasa. Meskipun ketentuan pasal 1797 KUH Perdata tidak menyebut konsekuensi yuridis jika penerima kuasa menjalankan kuasa atau urusan yang menyimpang dari isi kuasa, namun dengan mengingat penerima kuasa menjalankan tugas atau urusan sesuai dengan isi kuasa, maka jika menyimpang dari isi kuasa dan menimbulkan suatu kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggungan penerima kuasa.

Pemberian kuasa dapat dibuat secara khusus maupun perjanjian pemberian kuasa secara umum, bahwa “pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.

Jadi letak perbedaan antara pemberian kuasa secara khusus dan secara umum adalah berhubungan dengan lingkup tugas atau urusannya. Jika kuasa diberikan secara khusus, maka lingkup tugas atau urusannya hanya satu kepentingan saja, misalnya kuasa untuk membebaskan hak tanggungan hanya sebatas melakukan perbuatan untuk membebaskan hak tanggungan tidak termasuk untuk menyerahkan barang untuk dijual maupun menerima harga penjualan. Pemberian kuasa menurut Subekti dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan

tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu diperlukan pengertian kuasa khusus yang menyebut perbuatan yang harus dilakukan, misalnya untuk membebaskan hak tanggungan sebuah rumah, untuk mencari seorang partner dalam usaha. Pada surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa, karena itu tindakan-tindakan yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.

Kuasa secara umum diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata, bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Pasal ini selanjutnya menjelaskan bahwa untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Kuasa menurut Subekti yang diberikan secara umum, penerima kuasa bukan hanya menjalankan urusan satu kepentingan saja, melainkan lebih dari itu, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Sedangkan, untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya boleh dilakukan oleh pemilik, tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus.

Perihal kuasa umum hanya meliputi pengurusan, tidak meliputi perbuatan pemilikan seperti pengalihan hak milik. Sedangkan kuasa untuk menjual masuk dalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemilik saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUH Perdata).<sup>31</sup>

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum terkait dengan dibuatnya PPJB Tanah Lunas dan Surat Pernyataan Kesepakatan oleh notaris didasarkan atas akta kuasa menjual, namun ketika akta dibuat notaris tidak memeriksa bukti tersebut, sehingga Pembeli dirugikan. Menurut Satjipto Raharjo<sup>32</sup>, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Menurut Sudikmo Mertokusumo<sup>33</sup> bahwa fungsi hukum dan perlindungan hukum, sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuann pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan.

<sup>31</sup> *Loc.cit.* Suryodiningrat, 2001.Hal.30

<sup>32</sup> Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bndung.Hal.50

<sup>33</sup> Mertokusumo, Sudikno, 1999 Mengenal hukum (suatu pengantar), Yogyakarta, Hal 71

Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Menurut Lili Rasjidi dan I. B Wysa Putra<sup>34</sup> bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antipatif. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Hakekatnya setiap orang berhak mendapatkan perlindungan dari hukum. Hampir seluruh hubungan hukum harus mendapat perlindungan dari hukum. Oleh karena itu terdapat banyak macam perlindungan hukum.

Perlindungan hukum merupakan awal lahirnya hubungan hukum yaitu interaksi antar subjek hukum yang memiliki relevansi hukum atau mempunyai akibat-akibat hukum. Hubungan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki<sup>35</sup> pada intinya adalah hubungan yang diatur oleh

---

<sup>34</sup> Lili Rasjidi dan I. B Wysa Putra. 1993. Hukum, Sebagai Suatu Siste. Rosdakarya, Bandung.Hal. 118

<sup>35</sup> Peter Mahmud Marzuki.2010. Penelitian Hukum, Edisi 1, Cetakan Ke-6, Kencana, Jakarta.Hal. 253-254

hukum. Hubungan antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan seorang lainnya, antara seseorang dengan suatu badan hukum, dan antara suatu badan hukum dengan badan hukum lainnya.

Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum, menurut Pater Mahmud Marzuki<sup>36</sup> terjadi hubungan hukum bersifat *privat* dan hubungan hukum bersifat publik. Hubungan hukum tercipta oleh para pihak mengenai sesuatu benda dalam ruang lingkup keluarga dan harta kekayaan merupakan hubungan yang bersifat *privat*. Sedangkan hubungan hukum dalam ruang lingkup hukum keluarga hanya dapat terjadi antara subyek hukum manusia dan badan hukum baik badan hukum *privat* maupun badan hukum publik. Sedangkan hubungan hukum publik adalah hubungan antara Negara dengan individu terikat hubungan yang bersifat politis, sosial dan administrasi, masuk kedalam bilangan hubungan hukum yang bersifat publik.

Hubungan hukum bersifat privat menurut Moch Isnaeni<sup>37</sup> hubungan hukum yang bersifat pribadi, sebagai nuansa kerjasama selalu menjiwai interaksi dalam kehidupan masyarakat, demi memenuhi kebutuhan pribadi atau kebutuhan privat masing-masing orang. Hubungan hukum bersifat privat bernuansa kerjasama, yang berarti terdapat dua pihak yang mengikatkan diri dalam hubungan hukum kerjasama. Selanjutnya Moch. Isnaeni<sup>38</sup> mengemukakan bahwa ikatan-

---

<sup>36</sup> *Ibid*, Peter Mahmud Marzuki.2010.Hal.254-255

<sup>37</sup> Moch Isnaeni.2017. Selintas Pintas Hukum Perikatan (Bagian Umum), Revka Petra Media, Surabaya.Hal.4

<sup>38</sup> *Loccit.*. Peter Mahmud Marzuki, 2017 .Hal.295

ikatan yang memiliki kekuatan relatif permanen, mengingat ikat mengikat itu dilakukan oleh segenap anggota masyarakat untuk memenuhi kebutuhan pribadi atau privat sebagai suatu gerakan masal, sudah barang tentu pasti memerlukan aturan, sebab tidak ada kegiatan hidup sosial tanpa berpedoman pada suatu aturan.

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum, terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subjek hukum. Akibat hukum merupakan suatu akibat dari tindakan yang dilakukan, untuk memperoleh suatu akibat yang diharapkan oleh pelaku hukum. Akibat yang dimaksud adalah akibat yang diatur oleh hukum, sedangkan tindakan yang dilakukan merupakan tindakan hukum yaitu tindakan yang sesuai dengan hukum yang berlaku.

## 2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum dikaitkan dengan dibuatnya akta Perjanjian PPJB tanpa kuasa menjual yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, pembeli dirugikan. Merujuk pada Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, bahwa Indonesia adalah negara hukum. Pasal 28D ayat 1 UUD 1945 bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”. Menurut Sudikno Mertokusumo<sup>39</sup>, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

---

<sup>39</sup> Sudikno Mertokusumo 2007. Hukum Perjanjian, Intermedia, Jakarta. Hal.160

Penegakan hukum menurut Jimly Asshidiqie<sup>40</sup>, arti luas mencakup kegiatan untuk melaksanakan dan menerapkan hukum serta melakukan tindakan hukum terhadap setiap pelanggaran atau penyimpangan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum, baik melalui prosedur peradilan maupun melalui arbitrase dan mekanisme penyelesaian sengketa lainnya (*Alternative dispute or conflicts resolution*). Dalam pengertian yang lebih luas, kegiatan penegakan hukum mencakup pula segala aktivitas yang dimaksudkan agar hukum sebagai perangkat kaidah normatif yang mengatur dan mengikat pada subjek hukum dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat dan bernegara benar-benar ditaati dan sungguh-sungguh dijalankan sebagaimana mestinya.<sup>41</sup>

Sudikno Mertokusumo<sup>42</sup> mengemukakan bahwa melalui penegakan hukum inilah hukum ini menjadi kenyataan. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang selalu harus diperhatikan, yaitu: 1) kepastian hukum, 2) kemanfaatan, 3) dan keadilan. Penegakan hukum mengandung makna bahwa hukum harus dilaksanakan dan ditegakkan, karena setiap orang mengharapkan dapat ditetapkannya hukum dalam Hal terjadi peristiwa konkrit. Menurut Sudikno Mertokusumo<sup>43</sup>, bagaimana hukumnya, itulah yang harus berlaku, pada dasarnya tidak diperbolehkan menyimpang, (*fiat justitia et pereat mundus*) maksudnya meskipun dunia ini runtuh hukum harus ditegakkan). Penegakan hukum, satu di antaranya

---

<sup>40</sup> Jimly Asshidiqie. 2009. *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta. Hal.22.

<sup>41</sup> *Ibid*.

<sup>42</sup> Sudikno Mertokusumo. 2003. *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta. Hal.2

<sup>43</sup> *ibid* Sudikno Mertokusumo. 2003. Hal.2

adalah menginginkan adanya suatu kepastian hukum, yang merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan ketertiban masyarakat.

### 3. Teori Keadilan

#### a. Pengertian Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, Hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> M. Agus Santoso, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2014, Hal. 85.

Di Indonesia keadilan digambarkan dalam Pancasila sebagai dasar negara, yaitu keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dalam sila lima tersebut terkandung nilai-nilai yang merupakan tujuan dalam hidup bersama. Adapun keadilan tersebut didasari dan dijiwai oleh hakikat keadilan kemanusiaan yaitu keadilan dalam hubungannya manusia dengan dirinya sendiri, manusia dengan manusia lainnya<sup>45</sup>, manusia dengan masyarakat, bangsa, dan negara, serta hubungan manusia dengan Tuhannya<sup>46</sup>. Nilai-nilai keadilan tersebut haruslah merupakan suatu dasar yang harus diwujudkan dalam hidup bersama kenegaraan untuk mewujudkan tujuan negara, yaitu mewujudkan kesejahteraan seluruh warganya dan seluruh wilayahnya, mencerdaskan seluruh warganya.

Demikian pula nilai-nilai keadilan tersebut sebagai dasar dalam pergaulan antar negara sesama bangsa didunia dan prinsip-prinsip ingin menciptakan ketertiban hidup bersama dalam suatu pergaulan antarbangsa di dunia dengan berdasarkan suatu prinsip kemerdekaan bagi setiap bangsa, perdamaian abadi, serta keadilan dalam hidup bersama (keadilan sosial).<sup>47</sup>

## **b. Keadilan Menurut Filsuf**

### 1) Teori Keadilan Aristoteles

Aristoteles dalam karyanya yang berjudul *Etika*

<sup>45</sup> *Ibid*, Hal. 86

<sup>46</sup> *Ibid*, Hal. 87

<sup>47</sup> Hyronimus Rheti, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap (Dari Klasik ke Postmodernisme)*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta, 2015, Hal. 241

*Nichomachea* menjelaskan pemikiran pemikirannya tentang keadilan. Bagi Aristoteles, keutamaan, yaitu ketaatan terhadap hukum (hukum polis pada waktu itu, tertulis dan tidak tertulis) adalah keadilan. Dengan kata lain keadilan adalah keutamaan dan ini bersifat umum. Theo Huijbers menjelaskan mengenai keadilan menurut Aristoteles di samping keutamaan umum, juga keadilan<sup>48</sup> sebagai keutamaan moral khusus, yang berkaitan dengan sikap manusia dalam bidang tertentu, yaitu menentukan hubungan baik antara orang-orang, dan keseimbangan antara dua pihak. Ukuran keseimbangan ini adalah kesamaan numerik dan proporsional. Hal ini karena Aristoteles memahami keadilan dalam pengertian kesamaan.

Dalam kesamaan numerik, setiap manusia disamakan dalam satu unit. Misalnya semua orang sama di hadapan hukum. Kemudian kesamaan proporsional adalah memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya. Selain itu Aristoteles juga membedakan antara keadilan distributif dengan keadilan korektif. Keadilan distributive menurutnya adalah keadilan yang berlaku dalam hukum publik, yaitu berfokus pada distribusi, honor kekayaan, dan barang-barang lain yang diperoleh oleh anggota masyarakat. Kemudian keadilan korektif berhubungan dengan pembetulan

---

<sup>48</sup> *Ibid*, Hal 242

sesuatu yang salah, memberikan kompensasi kepada pihak yang dirugikan atau hukuman yang pantas bagi pelaku kejahatan. Sehingga dapat disebutkan bahwa ganti rugi dan sanksi merupakan keadilan akorektif.

Teori keadilan menurut Arsitoteles yang dikemukakan oleh Theo Huijbers adalah sebagai berikut<sup>49</sup>:

- a) Keadilan dalam pembagian jabatan dan harta benda publik. Disini berlaku kesamaan geometris. Misalnya seorang Bupati jabatannya dua kali lebih penting dibandingkan dengan Camat, maka Bupati harus mendapatkan kehormatan dua kali lebih banyak daripada Camat. Kepada yang sama penting diberikan yang sama, dan yang tidak sama penting diberikan yang tidak sama.
- b) Keadilan dalam jual-beli. Menurutnya harga barang tergantung kedudukan dari para pihak. Ini sekarang tidak mungkin diterima.
- c) Keadilan sebagai kesamaan aritmetis dalam bidang privat dan juga publik. Kalau seorang mencuri, maka ia harus dihukum, tanpa mempedulikan kedudukan orang yang bersangkutan. Sekarang, kalau pejabat terbukti secara sah melakukan korupsi, maka pejabat itu harus dihukum tidak peduli bahwa ia adalah pejabat.
- d) Keadilan dalam bidang penafsiran hukum. Karena Undang-Undang itu bersifat umum, tidak meliputi semua persoalan konkret, maka hakim harus menafsirkannya seolah-olah ia sendiri terlibat dalam peristiwa konkret tersebut. Menurut Aristoteles, hakim tersebut harus memiliki epikeia, yaitu "suatu rasa tentang apa yang pantas".

## 2). Teori Keadilan John Rawls

Menurut John Rawls, keadilan adalah *fairness* (*justice as fairness*). Pendapat John Rawls ini berakar pada teori kontrak sosial Locke dan Rousseau serta ajaran deontologi dari Imanuel

---

<sup>49</sup> *Ibid*, Hal. 246-247

Kant. Beberapa pendapatnya mengenai keadilan adalah sebagai berikut<sup>50</sup>:

Keadilan ini juga merupakan suatu hasil dari pilihan yang adil. Ini berasal dari anggapan Rawls bahwa sebenarnya manusia dalam masyarakat itu tidak tahu posisinya yang asli, tidak tahu tujuan dan rencana hidup mereka, dan mereka juga tidak tahu mereka milik dari masyarakat apa dan dari generasi mana (*veil of ignorance*). Dengan kata lain, individu dalam masyarakat itu adalah entitas yang tidak jelas. Karena itu orang lalu memilih prinsip keadilan.

Keadilan sebagai *fairness* menghasilkan rasa keadilan procedural murni. Dalam keadilan procedural murni tidak ada standar untuk menentukan apa yang disebut “adil” terpisah dari prosedur itu sendiri. Keadilan tidak dilihat dari hasilnya, melainkan dari sistem (atau juga proses) itu sendiri. Dua prinsip keadilan. *Pertama*, adalah prinsip kebebasan yang sama sebesar-besarnya (*principle of greatest equal liberty*). Prinsip ini mencakup:

- a) Kebebasan untuk berperan serta dalam kehidupan politik (hak bersuara, hak mencalonkan diri dalam pemilihan);
- b) Kebebasan berbicara (termasuk kebebasan pers);
- c) Kebebasan berkeyakinan (termasuk keyakinan beragama);
- d) Kebebasan menjadi diri sendiri (*person*)
- e) Hak untuk mempertahankan milik pribadi.

---

<sup>50</sup> *Ibid*

*Kedua*, prinsip keduanya ini terdiri dari dua bagian, yaitu prinsip perbedaan (*the difference principle*) dan prinsip persamaan yang adil atas kesempatan (*the principle of fair equality of opportunity*). Inti prinsip pertama adalah bahwa perbedaan sosial dan ekonomis harus diatur agar memberikan manfaat yang paling besar bagi mereka yang paling kurang beruntung.

Istilah perbedaan sosio-ekonomis dalam prinsip perbedaan menuju pada ketidaksamaan dalam prospek seorang untuk mendapatkan unsur pokok kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas. Sedang istilah yang paling kurang beruntung (paling kurang diuntungkan) menunjuk pada mereka yang paling kurang mempunyai peluang untuk mencapai prospek kesejahteraan, pendapatan dan otoritas. Dengan demikian prinsip perbedaan menurut diurnya struktur dasar masyarakat adalah sedemikian rupa sehingga kesenjangan prospek mendapat Hal-Hal utama kesejahteraan, pendapatan, dan otoritas diperuntukkan bagi keuntungan orang-orang yang paling kurang diuntungkan<sup>51</sup>.

#### 4) Teori Keadilan Thomas Hobbes

Menurut Thomas Hobbes keadilan ialah suatu perbuatan dapat dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian yang telah disepakati. Dari pernyataan tersebut dapat

---

<sup>51</sup> Damanhuri Fattah, “ Teori Keadilan Menurut John Rawls”, terdapat dalam <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/TAPIS/article/view/1589>

disimpulkan bahwa keadilan atau rasa keadilan baru dapat tercapai saat adanya kesepakatan antara dua pihak yang berjanji.

Perjanjian di sini diartikan dalam wujud yang luas tidak hanya sebatas perjanjian dua pihak yang sedang mengadakan kontrak bisnis, sewa-menyewa, dan lain-lain. Melainkan perjanjian disini juga perjanjian jatuhnya putusan antara hakim dan terdakwa, peraturan perundangundangan yang tidak memihak pada satu pihak saja tetapi saling mengedepankan kepentingan dan kesejahteraan publik.

#### 5) Teori Keadilan Roscoe Pound

Roscoe Pound melihat keadilan dalam hasil-hasil konkrit yang bisa diberikannya kepada masyarakat. Ia melihat bahwa hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan yang sekecil-kecilnya. Pound sendiri mengatakan, bahwa ia sendiri senang melihat “semakin meluasnya pengakuan dan pemuasan terhadap kebutuhan, tuntutan atau keinginan-keinginan manusia melalui pengendalian sosial; semakin meluas dan efektifnya jaminan terhadap kepentingan sosial; suatu usaha untuk menghapuskan pemborosan yang terus-menerus dan semakin efektif dan menghindari perbenturan antara manusia dalam menikmati sumber-sumber daya, singkatnya *social engineering*

semakin efektif<sup>52</sup>.

#### 6) Teori Keadilan Hans Kelsen

Menurut Hans Kelsen, keadilan adalah suatu tertib sosial tertentu yang di bawah lindungannya usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dan subur. Karena keadilan menurutnya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi – keadilan toleransi<sup>53</sup>.

#### c. Hukum dan Keadilan

Hukum sangat erat hubungannya dengan keadilan, bahkan ada pendapat bahwa hukum harus digabungkan dengan keadilan, supaya benar-benar berarti sebagai hukum, karena memang tujuan hukum itu adalah tercapainya rasa keadilan pada masyarakat. Suatu tata hukum dan peradilan tidak bisa dibentuk begitu saja tanpa memerhatikan keadilan, karena adil itu termasuk pengertian hakiki suatu tata hukum<sup>54</sup> dan peradilan, oleh karenanya haruslah berpedoman pada prinsip-prinsip umum tertentu. Prinsip-prinsip tersebut adalah yang menyangkut kepentingan suatu bangsa dan negara, yaitu merupakan keyakinan yang hidup dalam masyarakat tentang suatu kehidupan yang adil, karena tujuan negara dan hukum adalah mencapai kebahagiaan yang paling besar bagi setiap orang.

<sup>52</sup> Muhammad Syukri Albani Nasution, *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta, 2017, Hal. 217-218.

<sup>53</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, Hal. 174.

<sup>54</sup> *ibid*

Di dalam Pancasila kata adil terdapat pada sila kedua dan sila kelima. Nilai kemanusiaan yang adil dan keadilan sosial mengandung suatu makna bahwa hakikat manusia sebagai makhluk yang berbudaya dan berkodrat harus berkodrat adil, yaitu adil dalam hubungannya dengan diri sendiri, adil terhadap manusia lain, adil terhadap masyarakat bangsa dan negara, adil terhadap lingkungannya serta adil terhadap Tuhan Yang Maha Esa. Konsekuensi nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan meliputi<sup>55</sup>:

- 1) Keadilan distributif, yaitu suatu hubungan keadilan antara negara terhadap warganya, dalam arti pihak negaralah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk keadilan membagi, dalam bentuk kesejahteraan, bantuan, subsidi serta kesempatan dalam hidup bersama yang didasarkan atas hak dan kewajiban;
- 2) Keadilan legal, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga Negara terhadap negara dan dalam masalah ini pihak wargalah yang wajib memenuhi keadilan dalam bentuk menaati peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam negara; dan
- 3) Keadilan komutatif, yaitu suatu hubungan keadilan antara warga satu dengan yang lainnya secara timbal balik.

#### **d. Hukum dan Keadilan Masyarakat**

Masalah keadilan merupakan persoalan yang rumit yang dapat dijumpai disetiap masyarakat. Hukum memiliki dua tugas utama yakni

---

<sup>55</sup> *Op.Cit*, M. Agus Santoso, Hal. 91

mencapai suatu kepastian hukum dan mencapai keadilan bagi semua masyarakat. Diantara sekian banyaknya pemikiran dan konsep keadilan, salah satu konsep keadilan yang cukup relevan adalah sebagaimana yang dikonsepsikan oleh Roscoe Pound, yang selanjutnya diketahui dengan keadilan sosiologis; keadilan yang didasarkan pada kebiasaan, budaya, pola perilaku dan hubungan antar manusia dalam masyarakat<sup>56</sup>.

Keadilan hukum bagi masyarakat tidak sekedar keadilan yang bersifat formal-prosedural, keadilan yang didasarkan pada aturan-aturan normatif yang *rigid* yang jauh dari moralitas dan nilai-nilai kemanusiaan. Lawan dari keadilan formal-prosedural adalah keadilan substantif, yakni keadilan yang ukurannya bukan kuantitatif sebagaimana yang muncul dalam keadilan formal, tetapi keadilan kualitatif yang didasarkan pada moralitas publik dan nilai-nilai kemanusiaan dan mampu memberikan kepuasan dan kebahagiaan bagi masyarakat.<sup>57</sup>

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang akan digunakan dalam penulisan ini adalah tipe penelitian hukum bersifat yuridis normatif. Yuridis Normatif merupakan penelitian hukum melalui pendekatan masalah dengan melihat, menelaah dan menginterpretasikan Hal-Hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum berupa konsepsi, peraturan

<sup>56</sup> Umar Sholehudin, 2011. Hukum dan Keadilan Masyarakat Perspektif Kajian Sosiologi Hukum, Malang, Setara, Hal.43

<sup>57</sup> *Ibid.*. Hal.44

perundang-undangan, dan sistem hukum yang berkaitan.

## 2. Metode Pendekatan

Dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan- pendekatan yang digunakan dalam pendekatan hukum adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>58</sup>

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan studi kasus (*case study*)<sup>59</sup>. Pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam isu hukum, kasus dilakukan penelitian yang menempatkan sesuatu atau obyek yang diteliti sebagai kasus.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Bahan hukum yang digunakan dalam penulisan ini adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

- a. Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoratif, artinya mempunyai otoritas, mengikat dan mutlak

---

<sup>58</sup> *Loc.cit.* Peter Mahmud Marzuki, 2009.Hal 35.

<sup>59</sup> *Loc.cit.* Peter Mahmud Marzuki, 2009.Hal 95

dipergunakan berupa Perundang - undangan lain yang berkaitan masalah yang sedang dibahas, antara lain Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Bahan Hukum Sekunder merupakan bahan hukum yang digunakan sebagai penunjang untuk memperkuat atau sifatnya menjelaskan bahan hukum primer yang ada, sehingga dapat membantu dalam membahas serta menganalisis permasalahan yang sedang diteliti. Bahan hukum sekunder yang digunakan antara lain buku-buku hukum, kamus hukum, bahan-bahan perkuliahan, bahan hasil penelusuran di internet, karya-karya ilmiah yang berkaitan dengan isu hukum yang dibahas serta pendapat-pendapat para ahli hukum baik praktisi maupun akademisi.

#### **4. Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dilakukan melalui prosedur identifikasi secara kritis, diambil dari yang relevan dengan permasalahan yang sedang dibahas, kemudian dilakukan klasifikasi secara logis dan sistematis terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.

Bahan Hukum primer dan sekunder yang telah dikumpulkan tersebut kemudian disusun secara sistematis berdasarkan teori dan aturan-aturan hokum terkait, serta dilakukan interpretasi terhadap aturan-aturan yang relevan guna menemukan jawaban atau rumusan masalah yang dikemukakan.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis data adalah upaya bekerja dengan data, mempelajari dan memilah-milah data menjadi satuan yang dapat dikelola dan menemukan apa yang penting dari apa yang dipelajari. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif, yakni metode analisis dengan cara menggambarkan keadaan dan atau fenomena dengan kata-kata yang dipisah-pisahkan berdasarkan kategori untuk memperoleh suatu kesimpulan dari data-data yang didapatkan. Dalam analisa data ini, peneliti berusaha memecahkan masalah yang ada dalam rumusan masalah dan menganalisa data-data yang telah diperoleh, serta upaya untuk mendeskripsikannya, mencatat, dan menganalisa kondisi riil yang sedang terjadi dari awal sampai akhir penelitian terkait dengan Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Pembayaran Lunas Hak Atas Tanah Tabpa Kuasa Menjual Dalam Perspektif Keadilan.

## H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ditujukan untuk memudahkan dalam memahami isi dan tujuan dari penelitian dengan memaparkan dari bentuk dan isi tesis secara keseluruhan. Adapun sistematika penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab dan beberapa sub bab dengan susunan sebagai berikut:

Bab 1 Pendahuluan. Bab ini memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh tentang pokok permasalahan yang dibahas dalam tesis ini,

meliputi latar belakang dan rumusan permasalahannya, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab 2, berisi perlindungan hukum pembeli yang beritikad baik dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan apakah pembeli yang beritikad baik dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT.

Bab 3, berisi upaya hukum yang ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT. Bab ini dibahas untuk menjawab permasalahan upaya hukum apakah yang ditempuh oleh pembeli dengan PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT.

Bab 4, Penutup. Bab ini memberikan gambaran secara garis besar terhadap permasalahan dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya dan juga akan mengemukakan beberapa saran. Bab terakhir ini sekaligus merupakan penutup dari keseluruhan pembahasan atas pokok permasalahan dalam penulisan tesis.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Jual Beli Hak Atas Tanah**

##### **1. Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960**

Pemerintah dalam upaya menjamin kepastian hukum mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah sebagaimana Pasal 19 UUPA. Kepastian hukum dalam Pendaftaran Tanah artinya dengan diselenggarakannya Menurut Nurhadiyanto<sup>60</sup>, Pendaftaran Tanah maka diberikan kepastian hukum yaitu meliputi data yuridis atau fisik yang telah diwujudkan dalam sertipikat, kepastian hukum tersebut diwujudkan dalam sertipikat. Kepastian hukum diperoleh karena pendaftaran, termasuk yang harus didaftarkan adalah setiap peralihan hak atas tanah.

Perihal peralihan hak atas tanah, Pasal 26 ayat (1) UUPA, bahwa jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini berarti bahwa jual beli termasuk salah satu perbuatan hukum memindahkan atas mengalihkan hak atas tanah, pemindahan hak atas tanah tersebut dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan

---

<sup>60</sup> Nurhadiyanto, tersedia online di <http://e-journal.uaajy.ac.id/11205/1/jurnal.2020>.

dalam peraturan perundang-undangan dalam Hal ini PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Jual beli sebagai peralihan hak obyeknya berupa bidang tanah, namun UUPA maupun PP No. 24 Tahun 1997 tidak memberikan definisi jual beli obyeknya hak atas tanah.

Boedi Harsono dalam Bukunya Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, menyebutkan bahwa jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian pada umumnya, hanya saja ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUPA<sup>61</sup>. Hal ini berarti bahwa jual beli hak atas tanah diatur dalam UUPA adalah bentuk khusus dari perjanjian jual beli pada umumnya, yang diatur dalam Buku III KUH Perdata, tentang Perikatan.

Perjanjian jual beli bidang tanah didasarkan UUPA, sebagai suatu perjanjian didasarkan hukum adat, mengingat dasar berlakunya UUPA adalah hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 5 UUPA, bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Ketentuan ini sebagai penegasan bahwa dasar berlakunya

---

<sup>61</sup> Boedi Harsono, 2000. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta. Hal.682

hukum agraria adalah hukum adat, namun tidak dijelaskan lebih lanjut mengenai hukum adat tersebut, padaHal hukum adat yang ada di Indonesia hampir masing-masing daerah memiliki hukum adatnya sendiri-sendiri.

UUPA memberikan tempat yang proporsional bagi hukum adat, seperti yang tersebut dalam Pasal 5 bahwa hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa adalah hukum adat yang sudah *disaneer* dan tidak bertendensi menantang asas unifikasi. Ini menandakan UUPA berkarakter responsif, sebab hukum yang memiliki hukum adat dapat dilihat sebagai hukum yang responsif<sup>62</sup>

Hal yang perlu diketahui adalah mengenai keberadaan dan dasar hukum berlakunya hukum adat itu sendiri. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 18 B ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menentukan bahwa:“Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat serta hak-hak tradisonalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”. Jadi hukum adat yang dimaksud adalah hukum adat yang ada dan sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang. Di dalam hukum adat dikenal jual beli yang objeknya berupa tanah disebut dengan transaksi-

---

<sup>62</sup> Darwin Ginting. 2016. Kajian Hukum Percepatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur. Bandung:Sinergi Mandiri.Hal.32.

transaksi tanah.

Transaksi tanah dibedakan antara transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak dan transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak terjadi karena adanya pendirian desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan. Sedangkan transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak, isinya dapat dibedakan dalam tiga macam, yaitu: “Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai ketentuan bahwa yang menyerahkan tanah mempunyai hak mengambil kembali tanah itu dengan pembayaran uang yang sama jumlahnya”. Dalam istilah Jawa dikenal dengan *adol sende*, menurut Soerojo Wignjodipoero<sup>63</sup> adalah:

- 1) Penyerahan tanah dan pembayaran kontan tanpa syarat, jadi untuk seterusnya/selamanya. Disebut *adol plas*, *run temurun* (Jawa),
- 2) Penyerahan tanah dengan pembayaran kontan disertai perjanjian bahwa apabila kemudian tidak ada perbuatan hukum lain, sesudah satu, dua, tiga atau beberapa kali panen, tanah itu kembali lagi kepada pemilik tanah semula, disebut *menjual tahunan*.

Jual beli tanah yang ditemui di masyarakat pada umumnya, yaitu penyerahan hak milik atas tanah dan pembayaran harga tanah, termasuk transaksi hukum yang bersifat dua pihak yang digolongkan pada macam jual plas, yaitu penyerahan tanah dan pembayaran kontan tanpa syarat. Dalam pelaksanaan transaksi tanah menurut hukum adat harus dibuat secara terang dalam arti tidak gelap. Jual beli tanah dinyatakan terang

---

<sup>63</sup> *Loc.cit*, Soerojo Wignjodipoero. 1995: Hal.207

atau tidak gelap, jika “si penjual di hadapan kepala persekutuan menerangkan, bahwa ia mengakui menyerahkan tanahnya serta telah menerima uangnya, maka menurut Soerojo Wignjodipoero<sup>64</sup> transaksi sudah ditutup dan mulai saat itu si pembeli mendapat hak atas tanah bersangkutan”. Apabila didasarkan pendapat Surojo Wignjodipuro di atas dapat diperoleh penjelasan bahwa jual beli hak atas tanah dinyatakan sah jika pihak penjual di hadapan ketua persekutuan menyatakan telah mengakui menyerahkan hak atas tanah miliknya dan menerima uang sebagai harga pembelian dari pihak pembeli. Pengakuan oleh kepala persekutuan tersebut ada karena jual beli tidak melanggar hukum.

Berkaitan dengan syarat sahnya jual beli, Boedi Harsono<sup>65</sup> mengatakan bahwa ada 2 (dua) syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil.

Syarat materiil menentukan sahnya jual beli, yaitu:

- a. penjual berhak, berwenang dan boleh menjual atas tanah yang bersangkutan. Berhak di sini berarti bahwa penjual memang pemilik dari hak atas tanah yang akan dijual, yang dibuktikan dengan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, artinya sejak semula jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada. Berwenang artinya bahwa penjual telah memenuhi syarat- syarat, sebagai penjual yaitu dewasa, berakal sehat, tidak berada di bawah pengampuan dan oleh

---

<sup>64</sup> *Loc.cit.* Soerojo Wignjodipoero. 1995 : Hal.208

<sup>65</sup> *Loc.cit.* Boedi Harsono, 2007 : Hal.207

hukum tidak terHalang untuk melakukan perbuatan hukum. Jual beli yang dilakukan oleh yang tidak berwenang berakibat dapat dibatalkan oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Sedangkan boleh menjual artinya bahwa jual beli yang dilakukan tidak melanggar ketentuan yang berlaku tentang jual beli hak atas tanah. Pada jual beli tanah tersebut Martinah pemilik tanah dan bangunan terletak di Warugunung, Kota Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/2008, atas nama Martinah, dengan bukti hak tersebut yang berarti bahwa Martinah sebagai pihak yang mempunyai wewenang atau hak untuk menjual bidang tanah tersebut kepada Wariman.

Pembeli memang berhak dan berwenang untuk membeli, artinya merupakan subyek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah yang dibelinya. Bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli berstatus hak milik, menurut Pasal 21 UUPA, bahwa hanya warganegara Indonesia dapat mempunyai hak milik. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya undang-undang ini kehilangan

kewarga negaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik itu tidak dilepaskan, maka hak tersebut hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.

Wariman seorang warga negara Indonesia, karena hanya warga negara Indonesia dapat mempunyai hak milik sebagaimana Pasal 21 ayat (1) UUPA. Wariman selaku pembeli telah sepakat membeli bidang tanah dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran dilakukan secara angsuran, dibuktikan dengan PPJB, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tertanggal 14 November 2009. Pada akta PPJB tercantum klausula bahwa Martinah selaku penjual berjanji kepada Wariman, setelah harga hak atas tanah tersebut di bayar lunas, maka Martinah bersedia membantu Wariman untuk menghadap PPAT guna membuat Akta Jual Beli tanah dan bangunan tersebut dan membantu proses balik nama sertifikat tersebut di instansi Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, sehingga mempunyai hak bertindak sebagai pembeli.

- b. Adanya hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan karena memang milik sah penjual, tidak sedang berada dalam perselisihan. Bidang tanah dan bangunan terletak di Warugunung, Kota Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan

Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/2008, atas nama Martinah, yang dijadikan obyek jual beli sebelumnya tidak dalam sengketa.

- c. Adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah. Martinah selaku penjual dan Wariman selaku pembeli telah mencapai kata sepakat mengenai bidang tanah dan bangunan bukti Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung dibeli dengan harga pembelian Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran dilakukan secara angsuran, dibuktikan dengan PPJB, yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tertanggal 14 November 2009, sehingga syarat sepakat mereka yang mengikat diri dalam perjanjian jual beli telah terpenuhi.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa jual beli bidang tanah antara Martinah selaku penjual dan Wariman selaku pembeli telah memenuhi syarat materiil sah nya jual beli tanah, sehingga mengikat kedua belah pihak. Dipenuhinya syarat materiil sah nya perjanjian tersebut belum terjadi penyerahan hak milik atas tanah karena peralihan hak milik atas tanah harus dibuat dipenuhinya syarat formal sah nya perjanjian.

Syarat formil mengenai jual beli khususnya hak atas tanah berhubungan dengan prosedur jual beli hak atas tanah agar jual beli tersebut sah menurut hukum. Mengenai syarat formil jual beli hak

atas tanah dibedakan jual beli menurut hukum perdata, menurut hukum adat dan menurut UUPA. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (1) UUPA, bahwa jual beli pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud yaitu PP No. 10 Tahun 1961 yang dicabut oleh PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan hukum adat tersebut menurut Banyara Sangadji<sup>66</sup> berlaku untuk jual beli hak atas tanah cukup dengan tunai dan di hadapan pemuka masyarakat (terang), menurut ketentuan Pasal 26 ayat (1) UUPA bermaksud mengubah atau memperbaharui sifat serta perilaku yang bersangkutan paut dengan kebiasaan mengadakan jual beli tanah tanpa akta pejabat, hendak diarahkan untuk diubah kedalam praktik jual beli tanah yang dikehendaki oleh ketentuan hukum yang tertulis, sebagaimana ditegaskan bahwa jual beli tanah hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang. Perihal pejabat yang diberi wewenang membuat akta peralihan hak atas tanah, dalam Hal ini adalah PPAT, sebagaimana Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Kewenangan membuat akta-akta pertanahan tersebut termasuk pula membuat akta terkait dengan hak atas tanah atau Hak Milik

---

<sup>66</sup> Banyara Sangadji. 2015. Pelaksanaan jual beli tanah menurut hukum adat dan undang-undang pokok agraria di kecamatan sirimau ambon.

Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1 angka 1 PP PPAT, bahwa PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Membuat akta pertanahan merupakan tugas pokok PPAT, sebagai pihak yang membantu pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah bersama-sama dengan BPN, dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 meliputi jual beli, tukar menukar; hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian hak tanggungan, pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 bahwa PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya. Di antara tugas pokok PPAT yakni membuat akta peralihan hak atas tanah terjadi karena jual beli, sebagaimana disebutkan dalam Pasal

37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dengan tegas bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika peralihan tersebut dibuktikan dengan akta peralihan hak atas tanah dibuat di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan fungsi akta peralihak hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan dan sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak. Dengan demikian adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Ade Kurniady Noor<sup>67</sup> merupakan salah satu faktor untuk dapat tercapainya tujuan pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 yaitu tertib administrasi pertanahan.

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah sesuai dengan yang dimaksud oleh Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, bahwa, dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan – kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang – Undangan yang bersangkutan. Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta

---

<sup>67</sup> Ade Kurniady Noor, 2016 . Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat:

yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli sesuai dengan ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas terkait dengan jual beli hak atas tanah menurut UUPA dapat dijelaskan bahwa jual beli hak atas tanah diatur secara khusus dalam UUPA dengan berlandaskan pada hukum adatnya, yakni tunai dan terang, yakni harga jual dibayar secara tunai dan dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang. Persyaratan lain yang harus dipenuhi dalam jual beli tanah yakni dipenuhinya syarat materiil sahnya perjanjian yakni penjual dan pembeli mempunyai hak atau wewenang sebagai pihak penjual atau pembeli, obyek jual beli tidak dalam sengketa dan tercapai kata sepakat mengenai barang dan harganya. Mengenai syarat formal sahnya jual beli hak atas tanah harus dibuat di hadapan pejabat yang berwenang dari semula adalah ketua masyarakat hukum adat, namun berdasarkan PP No. 24 Tahun

1997 bahwa jual beli dinyatakan sah dan terjadi setelah dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

## 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

Perihal PPJB terkait dengan keadaan bahwa secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris/PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu Hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, menurut Made Ara Denara Asia Amasangsa<sup>68</sup>, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam Hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan, dijelaskan lebih lanjut oleh Herlien Budiono bahwa perjanjian pendahuluan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang

---

<sup>68</sup> ibid

bentuknya bebas. Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian PPJB merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Herlien Budiono. artikel Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004. PPJB lebih dikenal sejak tahun 2011, pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek. Dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuanketentuan PPJB sebelumnya. Keberadaan PPJB ini memiliki peran penting sebagai upaya permulaan sebelum adanya AJB. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi, meskipun pada prakteknya pada saat penandatanganan PPJB belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk terjadi peralihan tersebut harus melalui AJB, dan PPJB ini sebagai “pintu masuk” menuju AJB. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang pada umumnya banyak dilakukan oleh pihak developer supaya memudahkan dalam bertransaksi jual beli properti. PPJB yang bersifat

sebagai perjanjian pendahuluan, maka fungsi dari PPJB ini pada dasarnya untuk mempersiapkan perjanjian utama / perjanjian pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam Hal ini adalah Akta Jual Beli (AJB).

Perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka PPJB tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono<sup>69</sup>, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam KUH Perdata. Herlien Budiono. artikel Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Perihal PPJB, Buku III KUH Perdata sebagai sumber perikatan, khususnya yang lahir karena perjanjian tidak mengaturnya, yang berarti eksistensi PPJB didasarkan atas asas kebebasan berkontrak, yang muncul disebabkan karena kurangnya persyaratan apabila dibuat AJB secara langsung. Menurut Nandhita Luh Shinta<sup>70</sup> bahwa penjual dan pembeli

---

<sup>69</sup> *Loc.cit* Herlien Budiono

<sup>70</sup> Nandhita Luh Shinta 2019. Pengikatan Jual Beli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Kaveling antara Penjual dan Pembeli di Notaris-Ppat Boyolali (Studi Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak)

tetap dapat melaksanakan transaksi jual beli tanah meskipun persyaratan AJB masih kurang, dengan membuat perjanjian perikatan jual beli yang isi dan bentuknya dibuat bebas sesuai dengan keinginan penjual dan pembeli serta tidak melanggar perundang-undangan yang berlaku.

Kebebasan berkontrak didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Kebebasan berkontrak menurut Abdulkadir Muhammad<sup>71</sup> memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang dalam beberapa Hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya yakni bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak, bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian, bebas menentukan isi atau klausula perjanjian, bebas menentukan bentuk perjanjian, bebas menentukan hukum yang digunakan, kebebasan-kebebasan lainnya. Kebebasan berkontrak ini tetap ada batasnya, yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.

Terkait masalah PPJB, dalam praktik dasar berlakunya merujuk pada ketentuan Pasal 1457 KUH Perdata, menurut Rysti Hening Hendrastiti<sup>72</sup>, mengartikan jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

---

<sup>71</sup> *Loc.cit.* Abdulkadir Muhammad, 2001 : Hal.84

<sup>72</sup> Rysti Hening Hendrastiti, Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/PDT.G/2018/PN.GIN). Indonesian Notary, Vol. 1, No. 002

PPJB ha katas dasar didasarkan KUH Perdata merupakan penjelasan lebih lanjut dari pendapat Boedi Harsono bahwa jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian pada umumnya, hanya saja ada pembatasannya, yaitu khusus di bidang hukum tanah, sepanjang perjanjian yang diadakan itu tidak melanggar atau bertentangan dengan ketentuan-ketentuan UUPA<sup>73</sup>.

PPJB adalah suatu perjanjian didasarkan atas Pasal 1457 KUH Perdata, perjanjian yang dimaksud adalah sebagaimana ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih sebagaimana pasal 1313 B.W. Dalam Haltersebut, Subekti<sup>74</sup> mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepadaseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal. Dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu Hal, Hal, dalam Hal ini Martinah bertindak selaku penjual dan Wariman sebagai pembeli atas bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/ 2008, atas nama Martinah. PPJB sebagai suatu perjanjian jual beli, perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat, apabila telah dibuat memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata,yang menentukan bahwa:

---

<sup>73</sup> *Loc.cit*, Boedi Harsono, 2000 : Hal.682

<sup>74</sup> *Loc.cit*.Subekti, 2001 : Hal.1

- 1) Syarat “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Sedangkan menurut Riduan Syahrani<sup>75</sup> mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”. Pihak yang bersepakat dalam jual beli ini adalah Martinah selaku penjual dan Wariman selaku pembeli, kedua belah pihak mencapai kata sepakat mengenai bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli yakni bukti Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/Warugunung/ 2008, atas nama Martinah dengan harga yang disepakati Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran dilakukan secara angsuran, dibuktikan dengan PPJB yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tertanggal 14 November 2009, sehingga syarat sepakat telah terpenuhi.
- 2) Syarat “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, maksudnya pihak- pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 KUH Perdata, adalah “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk Hal itu”. Hal ini berarti bahwa setiap orang mempunyai wewenang untuk membuat suatu perikatan. Martinah selaku penjual telah berkeluarha dan demikian Halnya dengan Wariman selaku pembeli dan juga

---

<sup>75</sup> *Loc.cit.*Riduan Syahrani.1999, Hal. 214

telah berkeluarga, sehingga syarat cakap bertindak menurut hukum telah terpenuhi.

- 3) Syarat “Suatu Hal tertentu” maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu Hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat. Obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian jual beli antara Martinah dengan Wariman adalah Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/ 2008, atas nama Martinah, sehingga syarat suatu Hal tertentu telah terpenuhi.
- 4) Syarat “suatu sebab yang diperkenankan” obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan. Jual beli yang obyeknya berupa tanah Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/ 2008, atas nama Martinah adalah diperkenankan dalam arti tidak dilarang, sehingga syarat suatu sebab yang diperkenankan telah terpenuhi.

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUH Perdata, dibedakan antara syarat subyektif terdiri atas sepakat mereka yang membuat perjanjian dan syarat obyektif terdiri atas suatu Hal tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang. Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan

pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan". Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, "perjanjiannya adalah batal demi hukum. Dalam Hal yang demikian secara yuridis dari semula tidak ada suatu perjanjian dan tidak ada pula suatu perikatan antara orang-orang yang bermaksud membuat perjanjian itu".

Perjanjian jual beli menurut hukum perdata adalah suatu perjanjian konsensual, artinya jual beli lahir sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada saat tercapainya kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok mengenai kebendaan dan harga, meskipun pada saat itu tidak ada kebendaan yang beralih maupun terjadi suatu pembayaran. Sifat konsensual dalam jual beli dapat dilihat dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar<sup>76</sup>.

Pada praktek jual beli tanah, dalam Hal terdapat Hal-Hal yang belum terpenuhi sehingga belum dapat dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>76</sup> Rysti Hening Hendrastiti, 2019. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/PDT.G/2018/PN.GIN). Indonesian Notary, Vol. 1, No. 002

Tanah, pembeli dan penjual dapat membuat terlebih dahulu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang muncul dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat yang sangat lazim ditemukan dalam praktek Notaris. Perjanjian Pengikatan jual Beli merupakan suatu implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya yang akan menjadi undang undang bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. R. Subekti<sup>77</sup> dalam bukunya menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dapat dipenuhi untuk melaksanakan jual beli tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual ataupun pembeli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada umumnya memuat unsur kesepakatan awal mengenai objek jual beli, harga jual beli, jangka waktu pembayaran, serta apabila disepakati, terdapat pula klausul kuasa jual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut maupun dibuatnya Akta Kuasa Jual dihadapan Notaris sebagai pelengkap dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini merupakan

---

<sup>77</sup> *Loc.cit*, Subekti, 1997: Hal.16

perjanjian para pihak, dapat dibuat secara bawah tangan maupun dengan akta Notaris. Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian PPJB (tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli, karena PPJB merupakan Perjanjian untuk pengikatan dalam transaksi jual beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat autentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non autentik. Demikian Halnya PPJB yang dibuat antara Martinah selaku penjual dengan Wariman selaku pembeli tidak dibuat di hadapan notaris melainkan dibuat dalam tulisan di bawah tangan (pada kertas segel).

Terkait dengan PPJB, di dalam praktek, jenis dari PPJB ini ada 2 (dua), yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. Adapun perbedaan antara keduanya yaitu:

- a. PPJB lunas, terdapat klausula kuasa; 1) Pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun; 2) Perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak, tetapi Hal itu menurun dan berlaku

terus bagi ahli warisnya.

- b. PPJB tidak lunas, adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli, dan sebagainya). Pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan PPJB dan AJB ini berbeda, di mana untuk PPJB dibuat di hadapan Notaris, sedangkan untuk AJB dibuat di hadapan PPAT setempat, sehingga bentuk dari PPJB dan AJB tersebut yaitu berupa akte otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

PPJB sebagaimana tersebut di atas dibuat didasarkan atas asas yang digunakan pada saat pembuatan PPJB tersebut yaitu asas kebebasan berkontrak (*contractvrijheid*) karena Notaris akan membuat akta PPJB sesuai yang dikehendaki para pihak, dengan tidak menutup kemungkinan para pihak akan menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris terkait muatan / isi dari PPJB tersebut.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut, maka kebebasan itu ada batasannya, yaitu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan telah dibuatnya PPJB dalam bentuk akta otentik, maka Hal tersebut dapat dijadikan sebagai bentuk keseriusan antara para pihak untuk melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan yang diperjanjikan dengan adanya syarat-syarat tertentu maupun klausula kuasa dan penyerahan di dalamnya. Akta otentik ini juga dapat digunakan sebagai alat bukti yang

kuat apabila di kemudian hari terjadi sengketa atau permasalahan yang diakibatkan dari pelaksanaan prestasi atau isi dari PPJB tersebut, sehingga hak dan kewajiban dari para pihak dalam PPJB dapat terjamin. Akta non autentik berarti akta yang dibuat oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan Notaris. Karena sifatnya non-autentik, Hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu..

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa jual beli tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT dan dijadikan dasar untuk mendaftarkan tanah guna balik nama bagi bidang tanah yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Jual beli bidang tanah dibuktikan dengan akta PPAT menjamin kepastian hukum, sebagaimana dikemukakan oleh Effendi Perangin menyatakan bahwa : “ Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”.<sup>78</sup> Namun, tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara di bawah tangan artinya tanpa

---

<sup>78</sup> Effendi Perangin, Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selembaran kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual- beli. Jual beli dalam Hal ini juga sudah memenuhi syarat 1320 KUHPerdato.

Jual beli dengan akta di bawah tangan terjadi dalam jual beli tanah Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/2008, atas nama Martinah bertindak sebagai penjual kepada Wariman selaku pembeli dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan. Jual beli tersebut dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdato, namun hanya mempunyai kekuatan mengikat antara Martinah dengan Wariman, tidak mengikat para ahli warisnya, sebagaimana mengikatnya undang-undang sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdato. Perjanjian tersebut belum terjadi peralihan hak milik atas tanah (balik nama) maka pembeli harus mempunyai akta yang dibuat oleh PPAT karena peralihan hak atas tanah harus dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang sudah didaftarkan sebelumnya.

#### **B. Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah**

Jual beli hak atas tanah menggunakan PPJB sebenarnya boleh saja dilakukan akan tetapi pembeli sebagai pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan haknya atau melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat maka Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan proses pendaftaran tanah karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang

pendaftaran tanah. Di antara syarat pendaftaran tanah di BPN adalah adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT. Menghadap PPAT dalam jual beli hak atas tanah memang tidak diharuskan datang pihak penjual dengan pihak pembeli, melainkan cukup pihak pembeli saja dengan disertakan kuasa untuk menjual, yang berarti dalam menghadap PPAT tidak perlu menghadirkan penjual melainkan cukup dengan kuasa menjual.

Perihal kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 KUH Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro<sup>79</sup> mengemukakan bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”. Menurut Suryodiningrat<sup>80</sup> “pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seorang memberi kekuasaan (kewenangan) kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum”. Pada PPJB dengan kuasa menjual, pembeli menghadap PPAT dengan berbekal kuasa menjual, bertindak untuk dan atas nama penjual menghadap PPAT.

Perjanjian pemberian kuasa dikaitkan dengan perjanjian jual beli, pihak penjual menguasai kepada pihak pembeli untuk menghadap PPAT

---

<sup>79</sup> *Loc.cit*, Wirjono Prodjodikoro, 1997 : Hal.16

<sup>80</sup> *Loc.cit*, Suryodiningrat, 2001 : Hal.29

dibuatkan akta jual beli sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, sehingga ketika pembeli membayar lunas dalam PPJB yang pembayarannya disepakati secara angsuran, ditingkatkan menjadi IJB dan menghadap BPN untuk keperluan balik nama, tidak perlu menghadirkan penjual. Di dalam PPJB lunas maka setiap membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli. Menurut pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum. Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUHPerdota).

Perjanjian jual beli tanah antara Martinah dengan Wariman dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, dan tidak dibuat kuasa menjual, sehingga ketika akan menghadap PPAT ketika pembayaran telah lunas, Wariman kesulitan, karena tidak adanya akta kuasa menjual tersebut. PadaHal PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat *preventif* guna mencegah terjadinya sengketa. Kekuatan akta PPJB dan kuasa menjual yang dibuat meskipun dibuat dengan akta di bawah tangan, jika

pihak-pihak yang mendatangi akta tersebut tidak mengingkarinya, maka mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta otentik, yang secara hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, artinya akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut.

Kuasa menjual dalam PPJB dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pembeli, karena dengan kuasa menjual tersebut segala proses dalam jual beli tanah tersebut dapat terlaksana dengan tanpa kehadiran penjual, oleh karena itu akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi. Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. PPJB harus diikuti dengan akta kuasa, merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah tujuannya memberikan jaminan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri akta jual beli tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)<sup>81</sup>.

PPJB jika dibuat di hadapan notaris aktanya sebagai bukti yang sempurna, yang berarti tanpa dibuat di hadapan Notaris dilarang, demikian Halnya dengan kuasa sebagaimana Pasal 1793 KUH Perdata, bahwa kuasa

---

<sup>81</sup> A. Kohar, 1993. Notaris Dalam Praktek Hukum, Alumni, Bandung, Hal : 47

dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa.

Kuasa pada umumnya, penerima kuasa dilarang melakukan sesuatu Hal tertentu sebagaimana Pasal 1797 KUH Perdata, bahwa penerima kuasa tidak boleh melakukan apa pun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu perkara secara damai, tidak mengandung hak untuk menggantungkan penyelesaian perkara pada keputusan wasit. Namun dalam kuasa untuk menjual sebagai bagian tidak terpisahkan dengan PPJB, larangan tersebut tidak berlaku, karena selaku penerima kuasa bebas untuk menghadap PPAT selama masih dalam daerah hukum wilayah jabatan PPAT.

Di dalam PPJB lunas maka setiap membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili, sudah memberikan kuasa untuk menjual kepada pembeli. Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi. Dalam peristiwa ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri

hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT<sup>82</sup>.

Perihal masa berlakunya kuasa Pasal 1800 KUH Perdata menentukan bahwa penerima kuasa, selama kuasanya belum dicabut, wajib melaksanakan kuasanya dan bertanggung jawab atas segala biaya, kerugian dan bunga yang timbul karena tidak dilaksanakannya kuasa itu. Begitu pula ia wajib menyelesaikan urusan yang telah mulai dikerjakannya pada waktu pemberi kuasa meninggal dan dapat menimbulkan kerugian jika tidak segera diselesaikannya. Ketentuan Pasal 1800 KUH Perdata tersebut dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata, bahwa kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur di dalamnya yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali<sup>83</sup>.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat

---

<sup>82</sup> A.Kohar, 1984. *Notaris Berkomunikasi*, Akumni, Bandung. Hal 110

<sup>83</sup> Leny Kurniawati, 2018, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*. *JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN* Volume 2 Nomor 1 Februari 2018, Hal 10

accessoir yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut. Dengan adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut.

Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam Hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia. Dari contoh kasus pihak penjual meninggal dunia setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual sedangkan pemecahan sertipikat atas nama penjual masih diproses di Kantor Pertanahan, maka pembeli tetap akan mempunyai perlindungan hukum dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanahnya dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual tersebut meskipun belum dibuatkan AJB. Hal ini dikarenakan PPJB dan kuasa menjual bersifat mengikat. Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas dan kuasa menjual terhadap pembeli apabila penjual meninggal dunia

sangat kuat dan sempurna karena sifat pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam Hal ini notaris. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran baliknamanya karena satu dan lain Hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani. Hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.

Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas

kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual. PPJB dan kuasa menjual yang dibuat berlandaskan pasal 1338 KUH Perdata merupakan perjanjian yang secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga PPJB dan kuasa menjual merupakan bentuk perlindungan hukum *preventif* yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana tersebut di atas terkait dengan perlindungan hukum pembeli dengan perjanjian pengikatan jual beli dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti akta kuasa menjual dapat dijelaskan bahwa jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Jual beli bidang tanah dapat dibuat dalam bentuk PPJB jika tidak dipenuhinya persyaratan untuk menghadap PPAT dibuktikan dengan akta peralihan hak, di antaranya karena jual beli pembayarannya secara angsuran. PPJB tidak dapat digunakan untuk menghadap PPAT karena tidak dipenuhinya syarat tunai, namun jika pembayarannya secara lunas pun tidak dapat digunakan sebagai dasar menghadap PPAT. Jual beli dengan PPJB tersebut baru dapat digunakan sebagai dasar menghadap PPAT jika disertakan dengan kuasa menjual dari pihak penjual. Terkait dengan perlindungan hukum bagi pembeli dengan PPJB, bahwa pembeli mendapatkan perlindungan hukum yang sempurna jika disertakan kuasa menjual, karena selain kuasa menjual tersebut tidak akan berakhir

sebagaimana Pasal 1813 KUH Perdata, dapat digunakan sebagai persyaratan menghadap PPAT sebagai dasar pembuatan akta peralihan hak.



### BAB III

#### HASIL DAN PEMBAHASAN

##### A. PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah Dengan Syarat Tangguh

PPJB sebagaimana dikutip dari Herlien Budiono<sup>84</sup>, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. (Made Ara Denara). PPJB sebagai perjanjian bantuan atau pendahuluan jual beli tanah, namun belum diikuti penyerahan hak milik, karena penyerahan hak milik pada jual beli hak atas tanah dibuktikan dengan akta peralihan hak yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

Perihal PPJB sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) merupakan perjanjian yang digunakan sebagai pendahuluan untuk mengadakan perjanjian lain yang lebih pasti. Jenis perjanjian yang sudah merupakan kelaziman dalam praktik bisnis ini biasanya dibuat oleh para pihak setelah mereka melakukan negosiasi tetapi belum sampai pada momen penutupan kontrak. Kata “belum sampai pada momen penutupan kontrak”,

---

<sup>84</sup> Herlien Budiono, 2008. Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan, Bandung: Citra Aditya Bakti. Hal 269

yang berarti bahwa PPJB belum mengakhiri kontrak, karenanya disebut sebagai mengawali kontrak atau mendahului sebelum penutupan kontrak. PPJB dibuat karena belum dapat dibuat AJB, berkaitan dengan benda tetap atau benda terregistrasi (misalnya tanah hak milik) yang dijadikan obyek jual beli, maka pelaksanaan/akibat hukumnya dilakukan dengan menunggu terjadinya atau dipenuhinya syarat yang dijanjikan. Sulit untuk melaksanakan penyerahan benda tetap tersebut dan mendaftarkan/balik nama bendanya dengan mencantumkan syarat tangguh lagipula peralihan hak tersebut berakibat hukum terhadap pihak ketiga. Di dalam praktik, dikenal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas persil yang dapat digolongkan pada perikatan dengan syarat menanggihkan<sup>85</sup>.

Perikatan dengan syarat tangguh maksudnya bahwa pengertian kata “syarat” diterapkan dalam kaitannya dengan syarat menanggihkan (*opschortende voorwaarde*) dan syarat membatalkan (*ontbindende voorwaarde*) dan menunjuk selalu pada tujuan untuk timbulnya atau berlangsungnya suatu peristiwa hukum yang bergantung pada peristiwa yang belum tentu terjadi atau tak terduga. Pada umumnya ketentuan mengenai syarat baik syarat menanggihkan maupun syarat membatalkan adalah dalam hubungannya dengan perikatan yang timbul karena perjanjian. Sebenarnya bukan perbuatan hukumnya yang bersyarat tetapi akibat hukumnya. Perbuatan hukumnya sendiri tidak bersyarat, tetapi dengan adanya syarat yang dijanjikan berakibat ditundanya akibat hukum setelah dipenuhi syarat

---

<sup>85</sup> Herlien Budiono, 2016, Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung. Hal 95

tersebut. Sesuai dengan pasal 1253 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perikatan adalah bersyarat manakala perikatan digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menangguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut. Dengan adanya syarat menangguhkan<sup>86</sup> berarti akibat hukum perikatan ditangguhkan sedangkan dengan dipenuhi syarat pada syarat pembatalan, maka perikatan menjadi batal. Lain Halnya dengan bahwa yang menjadi dasar dari syarat membatalkan dan menangguhkan adalah maksud tujuan dari para pihak di mana suatu tindakan hukum ditujukan untuk timbulnya akibat hukum dan bukannya tidak atau hilangnya akibat hukum. PPJB merupakan perjanjian obligatoir berfungsi sebagai perjanjian bantuan guna mempersiapkan untuk nantinya membuat perjanjian pokok yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan). Dilakukannya PPJB biasanya karena belum dapat dipenuhinya syarat untuk dilakukannya jual beli di hadapan PPAT seperti belum lunasnya harga jual beli<sup>87</sup>. Persyaratan/janji-janji dalam PPJB selaku perjanjian bersyarat yang harus dipenuhi adalah berupa syarat tangguh atau disebut juga syarat tunda, selama syarat tidak atau belum dipenuhi, maka pihak yang menyerahkan tetap berwenang atas bendanya tetapi dengan dibebani kewajiban penyerahan yang ditangguhkan. Di lain pihak, pihak yang memperoleh bendanya menjadi berwenang tetapi semata-mata dengan posisi hak kepemilikan atas bendanya yang ditangguhkan. Maka

---

<sup>86</sup> *Ibid.* Herlien Budiono, 2016 : Hal.94

<sup>87</sup> *Op.cit.* Herlien Budiono, 2014 : Hal.64-65

dapat disimpulkan bahwa, syarat tangguh atau syarat tunda merupakan perikatan yang baru akan timbul, atau perikatan ditunda sampai dikemudian hari pada saat syarat tunda sudah terpenuhi.

Sesuai dengan pasal 1261 ayat (1) KUH Perdata apabila ternyata syarat telah terpenuhi, maka syarat itu berlaku surut hingga saat lahirnya perikatan. Berdasarkan pasal 1265 ayat (1) KUH Perdata, syarat batal apabila dipenuhi syarat dalam menghentikan perikatan, dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat batal tidak menanggihkan pemenuhan perikatan, tetapi mewajibkan si berpiutang mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi, Hal ini dipertegas dalam Pasal 1265 ayat (2) KUH Perdata.

Perikatan dengan syarat batal merupakan perikatan bersyarat yang mana perikatan akan berakhir apabila syarat batal terpenuhi. PPJB merupakan perjanjian obligatoir berfungsi sebagai perjanjian bantuan guna mempersiapkan untuk nantinya membuat perjanjian pokok yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan). Dilakukannya PPJB biasanya karena belum dapat dipenuhinya syarat untuk dilakukannya jual beli di hadapan pejabat pembuat akta tanah seperti belum lunasnya harga jual beli<sup>88</sup>. Perjanjian yang tidak terlalu formal ini diintrodukir ke dalam hukum Perdata Barat/Belanda oleh Rudolf Von Jhering pada tahun 1906. Sejak itulah beragam jenis perjanjian pendahuluan bermunculan dalam praktik dengan nama yang

---

<sup>88</sup> *Op.cit.* Herlien Budiono, 2016 : Hal.95

berbeda-beda sekalipun esensinya sama. Namun demikian, dalam beberapa kasus penggunaan jenis perjanjian ini mengandung inkonsistensi<sup>89</sup>.

Di Indonesia pun jenis perjanjian ini sudah tidak asing lagi dalam praktik sekalipun belum ada aturan hukumnya, diawali dengan diundangkannya Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU No. 1 Tahun 2011), sebagaimana Pasal 42 ayat (1), bahwa rumah masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan PPJB ini termuat pada UU No.1 Tahun 2011, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rusun (rumah susun), bahkan ditegaskan juga melalui SEMA No. 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta telah ada penguasaan terhadap objek, dan di tahun 2019, pemerintah mengeluarkan Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 sebagai pelengkap ketentuan-ketentuan PPJB yang sebelumnya. PPJB yang dikenal dalam jual beli perumahan diadopsi dalam jual beli tanah, karena sebagaimana dikemukakan oleh Urip Santoso<sup>90</sup> bahwa jual beli pembangunan perumahan, yang dijadikan obyek jual beli perumahan adalah jual beli hak atas tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah. Hal ini berarti bahwa di dalam perjanjian jual beli perumahan yang dijadikan

---

<sup>89</sup> Dewi Rumaisa, Fathullah, Z., & Alvin Adi Nugraha. (2022). Karakteristik Kerjasama Penjualan Bahan Bakar Minyak (Analisis Bentuk Hubungan Hukum Antara Pertamina Dan Pertashop). *Notaire*, 5(2), 221–234. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i2.36462>

<sup>90</sup> Urip Santoso, 2010, Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

obyeknya adalah bidang tanah yang di atasnya berdiri bangunan rumah, bukan bangunan rumahnya yang dijadikan obyek jual beli.

Perjanjian pendahuluan jual beli, PPJB sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka PPJB tidak mempunyai bentuk tertentu. Hal ini sesuai juga dengan pendapat dari Herlien Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang tunduk pada ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 sebagai *lex specialis*, dan jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai suatu perjanjian, yang dapat menimbulkan perikatan yang bersumber dari perjanjian. Meskipun PPJB tidak diatur dalam KUH Perdata. Herlien Budiono. artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

Bentuk PPJB adalah bebas sebagaimana dikemukakan oleh Herlien Budiono di atas, yang berarti bahwa dasar PPJB adalah asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak sebagaimana Buku III KUH Perdata. Asas ini berarti bahwa kebebasan seseorang untuk membuat perjanjian macam apapun dan berisi apa saja sesuai dengan kepentingannya dalam batas-batas kesusilaan dan ketertiban umum, sekalipun perjanjian itu bertentangan dengan pasal-pasal hukum perjanjian<sup>91</sup>. Asas kebebasan berkontrak dalam bahasa Inggris: *freedom of contract, liberty of contract, dan*

---

<sup>91</sup> Loc.cit. Ghansam Anand

*party autonomy*. Maka asas kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam undang-undang maupun belum diatur dalam undang-undang<sup>92</sup>.

Asas kebebasan berkontrak, menurut Agus Yudha Hernoko<sup>93</sup> merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak dituangkan menjadi aturan hukum, namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Perihal kebebasan berkontrak Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand<sup>94</sup> bahwa “Buku III KUH Perdata menganut sistem terbuka, artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya”, namun kebebasan para pihak dalam membuat perjanjian, ada suatu batasan, bahwa kebebasan berkontrak tersebut dibatasi oleh tiga Hal, yaitu tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan, dan tidak bertentangan dengan ketertiban umum<sup>95</sup>.

Dasar PPJB dalam praktik diatur dalam Buku III KUH Perdata, yaitu dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan<sup>96</sup>.

Pasal 1457 KUH Perdata menentukan bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian

---

<sup>92</sup> *Loc.cit.*Ghansam Anand.

<sup>93</sup> Agus Yudha Hernoko, Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial), Kencana, Jakarta, 2010

<sup>94</sup> *Loc.cit.*Leonora Bakarbesy dan Ghansham Anand .2018 : Hal.136

<sup>95</sup> *Loc.cit.*Abdulkadir Muhammad, 2001: Hal.84

<sup>96</sup> Emma Yosephine Sinaga, ”Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)”, Jurnal Hukum Universitas Indonesia, Vol. 1, No. 004, 2019

dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Jual beli adalah suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1313 KUH Perdata “adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”. Subekti<sup>97</sup> mengartikan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu Hal. Perjanjian jual beli bidang tanah antara Martinah pemilik tanah dan bangunan terletak di Warugunung, Kota Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/ 2008, atas nama Martinah. Bidang tanah tersebut sebagai penjual dengan Wariman, kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu Hal.

Perjanjian yang dibuat mempunyai kekuatan mengikat jika dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menentukan bahwa: “Semua perjanjian yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, yang berarti bahwa perjanjian mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya selama perjanjian tersebut memenuhi syarat sahnya perjanjian. Perihal syarat sahnya perjanjian, Pasal 1320 KUH Perdata menentukan sebagai berikut:

- 1) Syarat sepakat mereka yang membuat perjanjian, dijelaskan oleh Agus

---

<sup>97</sup> Subekti. 2002. Hukum Perjanjian. Cetakan 19. Jakarta; PT Intermedia BPHN Departemen Kehakiman, Laporan Pengkajian Tentang Beberapa Aspek Hukum Perjanjian Keagenan dan Distribusi, 1992 / 1993, Jakarta, Hal.1

Yudha<sup>98</sup> bahwa kesepakatan mengandung pengertian bahwa para pihak saling menyatakan kehendak masing-masing untuk menutup suatu perjanjian atau pernyataan pihak yang satu “cocok” atau bersesuaian dengan pernyataan pihak yang lain. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”. Martinah selaku pemilik tanah dan bangunan terletak di Warugunung, Kota Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/2008, atas nama Martinah sebagai penjual, menjual bidang tanah tersebut kepada Wariman dengan harga Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), pembayaran dilakukan secara angsuran, dibuktikan dengan PPJB yang dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan tertanggal 14 November 2009. Pada akta PPJB tercantum klausula bahwa Martinah selaku penjual berjanji kepada Wariman setelah harga hak atas tanah tersebut di bayar lunas, maka Martinah bersedia membantu Wariman untuk menghadap PPAT guna membuat Akta Jual Beli tanah dan bangunan tersebut dan membantu proses balik nama sertifikat tersebut di instansi Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, sehingga syarat sepakat telah terpenuhi.

- 2) Syarat “Kecakapan untuk membuat suatu perikatan”, maksudnya pihak-

---

<sup>98</sup> Agus Yudha Hernoko, 2011. Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial), Kencana, Jakarta, Hal 162

pihak yang membuat perjanjian telah cakap menurut Pasal 1329 KUH Perdata, adalah “Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk Hal itu”. Hal ini berarti bahwa setiap orang mempunyai wewenang untuk membuat suatu perikatan. Perihal kewenangan untuk bertindak menurut hukum. Cakap bertindak menurut hukum dalam membuat perjanjian anak yang belum dewasa; orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dewasa menurut Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan bahwa anak yang belum mencapai umur 18 (delapan belas) tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada dibawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya. Martinah selaku penjual dan Wariman selaku pembeli sama-sama telah berkeluarga, sehingga syarat cakap bertindak menurut hukum telah terpenuhi.

- 3) Syarat “Suatu Hal tertentu” maksudnya perjanjian yang dibuat tersebut harus ada obyek yang diperjanjikan sebagai suatu Hal tertentu, maksudnya harus ada obyek yang diperjanjikan untuk diserahkan atau dibuat, yang dijadikan obyek jual beli dalam Hal ini bidang tanah Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/Warugunung/2008, atas nama Martinah, sehingga syarat suatu Hal tertentu telah terpenuhi.
- 4) Syarat “suatu sebab yang diperkenankan” obyeknya haruslah diperkenankan, maksudnya tidak dilarang oleh undang-undang,

ketertiban umum maupun kesusilaan. Jual beli tanah dan bangunan terletak di Warugunung, Kota Surabaya, Sertifikat Hak Milik No. 1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/2008, atas nama Martinah, tidak dilarang oleh undang-undang, ketertiban umum maupun kesusilaan, sehingga syarat suatu sebab yang Halal telah terpenuhi.

Syarat sahnya perjanjian sebagaimana pasal 1320 KUH Perdata, dibedakan antara syarat subyektif terdiri atas sepakat mereka yang membuat perjanjian dan syarat obyektif terdiri atas suatu Hal tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang. Apabila perjanjian yang dibuat syarat subyektifnya tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti<sup>99</sup> sebagai berikut: "Apabila pada waktu pembuatan perjanjian, ada kekurangan mengenai syarat yang subyektif, maka perjanjian itu bukan batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan". Jika syarat obyektif tidak dipenuhi, "perjanjiannya adalah batal demi hukum".

Perjanjian yang dibuat mengikat kedua belah pihak sejak tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harganya, sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata menentukan "Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang tersebut mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum

---

<sup>99</sup> *Op.cit.* Subekti.2002 : Hal.17

diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Pokok pikiran dari Pasal 1458 KUH Perdata tersebut menegaskan bahwa perjanjian jual beli sudah lahir sejak para pihak sepakat mengenai benda dan harganya sekalipun bendanya belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar lunas. Hal tersebut mengandung arti bahwa tercapainya sepakat maka sepakat itu menghasilkan sebuah perjanjian yang mengikat para pihak.

Perjanjian jual beli mewajibkan penjual untuk menyerahkan hak milik atas obyek jual beli dan Pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang yang dijadikan obyek jual beli. Kewajiban masing-masing pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1474 KUH Perdata sebagai kewajiban penjual dan pasal 1513 KUH Perdata sebagai kewajiban Pembeli. Kewajiban penjual diatur dalam Pasal 1474 KUH Perdata, yang menentukan, “Ia (penjual) mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya”. Mengenai kewajiban dari pihak penjual dalam perjanjian jual beli, yaitu “menyerahkan barang”, menurut pendapat dari Subekti, yang mengemukakan bahwa, “Menyerahkan adalah memindahkan barang yang telah dijual itu menjadi milik si Pembeli. Jadi, penyerahan (*levering*) itu, suatu perbuatan hukum yang harus dilakukan untuk memindahkan hak milik dari satu ke lain orang, dari si penjual kepada si Pembeli”. Penyerahan harus dilakukan di tempat dimana barang yang diperjualbelikan itu berada, pada waktu disepakatinya perjanjian jual beli itu. Penyerahan yang demikian ini harus dilakukan apabila dalam jual beli tidak diperjanjikan mengenai tempat penyerahan barang antara penjual

dengan Pembeli.

Kewajiban Pembeli dalam perjanjian jual beli adalah membayar harga Pembelian sesuai dengan pasal 1513 KUH Perdata, yang menentukan bahwa kewajiban utama Pembeli adalah membayar harga Pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Kewajiban Pembeli membayar harga Pembeli barang “merupakan kewajiban yang paling utama bagi pihak Pembeli. Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli menurut Subekti tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Itulah sebabnya Pasal 1513 KUH Perdata sebagai Pasal pertama”.

Menyinggung mengenai kewajiban untuk membayar tersebut “jumlah pembayaran biasanya ditetapkan oleh perjanjian. Kemungkinan lain boleh juga ditentukan oleh transaksi-transaksi terdahulu antara pihak-pihak atau boleh juga diserahkan supaya ditetapkan oleh penaksir atau penengah”. PPJB pembayaran dilakukan secara angsuran, meskipun demikian sebagaimana Pasal 1464 KUH Perdata, bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. PPJB yang dibuat antara Martinah dan Wariman bermasalah tidak ada kaitannya dengan pembayharan harga jual beli melainkan Martinah setelah memperoleh pembayaran lounas dari Wariman, dengan janji akan membantu menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual beli, namun Martinah tidak diketahui domisilinya. Di atas telah

dikutip, salah satu alasan jual beli bidang tanah dibuat dalam bentuk PPJB karena pembeli belum membayar lunas. Kenyataan yang sering dijumpai dibuat PPJB padaHal harga bidang tanah telah dibayar lunas. PPJB tidak lunas, dibuat apabila pembayaran harga jual beli belum lunas diterima oleh penjual, jika dibuat dalam bentuk akta, biasanya di dalam akta terdapat klausula pasal sekurang-kurangnya dicantumkan jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB, cara atau termin pembayaran, kapan pelunasan dan sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi. PPJB tidak lunas juga harus ditindaklanjuti dengan AJB pada saat pelunasan. PPJB lunas maksudnya dibayar penuh atau lunas, atau apabila harga jual beli sudah dibayarkan lunas oleh pembeli kepada penjual, tetapi meskipun harga jual telah dibayar lunas oleh pembeli, belum bisa dilanjutkan dibuatkan AJB yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Hal ini terjadi karena misalnya pajak-pajak jual beli belum dibayarkan, sertifikat masih dalam pengurusan dan lain-lain. Pada akta PPJB dibuat klausula biasanya tercantum pasal-pasal PPJB saat kapan AJB akan dilaksanakan dan persyaratannya.

Berdasarkan uraian dan pembahasan terkait dengan PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah Dengan Syarat Tangguh dapat dijelaskan bahwa PPJB adalah sebagai perjanjian pendahuluan jual beli dan termasuk sebagai perjanjian bersyarat tangguh, yakni perjanjian jualo beli di hadapan PPAT ditangguhkan hingga pembeli membayar secara lunas harga

tanah yang dijadikan obyek jual beli. Meskipun PPJB sebagai suatu perjanjian yang pembayarannya belum dilakukan secara penuh atau pembayaran lunas, jika dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1364 KUH Perdata bahwa jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tidak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya. PPJB pembayaran lunas tidak dapat digunakan sebagai dasar oleh pembeli untuk mendaftarkan ke BPN untuk keperluan balik nama, karena terkait dengan pendaftaran untuk keperluan balik nama harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997.

#### **B. Fungsi Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah Pembayaran Lunas**

Kuasa menjual dalam jual beli tanah pembayaran lunas digunakan sebagai dasar untuk menghadap PPAT dibuatkan akta peralihan hak atas tanah, namun Hal yang perlu diketahui bahwa kewenangan PPAT membuat akta otentik peralihan hak atas tanah, sebagaimana akta otentik pada umumnya bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata. Bentuk akta berupa blanko, BPN menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perkaban No. 1 Tahun 2006). Bentuk akta sebagaimana Pasal 51 Perkaban No. 1 Tahun 2006 bahwa blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh BPN dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Hal ini berarti

bahwa PPAT dalam membuat akta tidak diperkenankan membuat blanko akta sendiri, melainkan blanko akta PPAT yang dibuat dan diterbitkan oleh BPN dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti, PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Pasal 52, bahwa PPAT melaksanakan tugas pembuat akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati. Pasal 53 Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana di atas harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :

1. identitas dan kapasitas penghadap;
2. kehadiran para pihak atau kuasanya;
3. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam Hal obyek tersebut sebelum terdaftar;
4. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
5. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pihak yang dapat menjadi saksi adalah orang yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pasal 54 bahwa

sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak” kecuali didukung oleh data formil. PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Pasal 55 PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Akta peralihan hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT sebagaimana tersebut di atas para pihak sebagai penghadap harus hadir dan PPAT melakukan pemeriksaan terkait identitas dan kapasitas penghadap; kehadiran para pihak atau kuasanya, kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam Hal obyek tersebut sebelum terdaftar, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Para pihak tersebut yakni pihak yang mempunyai

kepentingan dalam pembuatan akta di antaranya kehadiran pihak tersebut jika karena sesuatu Hal cukup dihadiri oleh kuasanya. Hal ini berarti bahwa dengan perjanjian pemberian kuasa tersebut sebagai wakil pihak kuasa berdasarkan Pasal 1792 KUH Perdata, bahwa pemberian kuasa ialah suatu perjanjian yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa. Wirjono Prodjodikoro<sup>100</sup> mendefinisikan kuasa bahwa “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua Hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”. Perjanjian pemberian kuasa dibuat antara pemberi dan penerima kuasa, sehingga masing-masing pihak mempunyai wewenang masing-masing, sehingga pemberian kuasa merupakan perjanjian yang memerlukan kewenangan dalam bertindak.

Pengertian Pasal tersebut terdapat dua pihak dalam perjanjian kuasa, yaitu :

1. Pemberi kuasa
2. Penerima kuasa atau seseorang yang diberi perintah atau mandat untuk melakukan sesuatu oleh pemberi kuasa.

Salah satu bentuk pemberian kuasa yang sering terjadi dalam praktek jual beli syarat formil (dihadapan PPAT) belum terpenuhi, untuk

---

<sup>100</sup> *Loc.cit.* Wirjono Prodjodikoro .2001, Hal. 151

mengatasinya para pihak membuat PPJB<sup>101</sup>. PPJB termasuk dalam lingkup hukum perjanjian yang tunduk pada Hukum Perdata, sedangkan jual belinya termasuk dalam lingkup Hukum Tanah Nasional yang tunduk pada UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya<sup>102</sup>.

Pihak-pihak dalam perjanjian pemberian kuasa:

1. Subyek Pemberian Kuasa

Subyek pemberian kuasa terdiri dari pihak yang memberikan kuasa atau “Pemberi Kuasa” (*Lasheber*) dan “Penerima Kuasa”. Pemberi Kuasa mewakilkan kepentingan hukumnya kepada Penerima Kuasa dengan hak dan kewenangan sesuai yang tertuang dalam surat kuasa. Oleh sebab itu Pemberi Kuasa bertanggungjawab penuh atas tindakan dari Penerima Kuasa sepanjang penerima kuasa tidak melakukan tindakan melebihi dari yang dikuasakan.

2. Pemberian Kuasa adalah Perjanjian

Pemberian kuasa merupakan suatu perjanjian. Hubungan antara Pemberi Kuasa dan Penerima Kuasa bersifat konsesual dan berkarakter garansi kontrak. Sifat konsesual (*consensuale overeenkomst*) berarti para pihak harus memiliki kata sepakat atas substansi pemberian kuasa dan ada pernyataan tegas tentang Hal itu.

Bergaransi kontrak berarti tanggung jawab pemberi kuasa hanya sebatas kekuasaan yang diberikannya kepada si penerima kuasa. Segala tindakan penerima kuasa diluar dari kewenangan yang diberikan

---

<sup>101</sup> *Loc.cit.*Boedi Harsono, 2005 : Hal.330

<sup>102</sup> *Loc.cit.*Maria S.W. Sumardjono, 2001: Hal.161

pemberi kuasa adalah tanggung jawab penerima kuasa sendiri.

### 3. Obyek Pemberian Kuasa adalah Untuk Menyelenggarakan Urusan

Obyek Pemberian Kuasa dalam Pasal 1792 KUH Perdata adalah “menyelenggarakan suatu urusan”. Urusan yang dimaksud meliputi perbuatan-perbuatan hukum yang berkaitan dengan harta kekayaan pemberi kuasa<sup>103</sup>.

Perjanjian pemberian Kuasa menjual mempunyai sifat :

1. Sebagai salah satu bentuk perikatan karena perjanjian maka kuasa harus memenuhi ketentuan 1320 KUH Perdata. Bersifat garansi kontrak atau sebatas mandat yang diberikan dan tidak boleh melebihi wewenang yang diberikan, karena akan menjadi tanggung jawab penerima kuasanya.
2. Kuasa adalah “perjanjian tidak sempurna”.

Pada prinsipnya sebenarnya kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya:

1. Pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau ia tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
2. Pihak Pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan.
3. Tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah

---

<sup>103</sup> Seventyn Ariani Zai, 2017, Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Pemberian Kuasa Menjual Dalam Perkara Perdata : Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.333k/Pdt/2011 49

atau oleh para Makelar Tanah untuk menghindari pembayaran pajak.

Terkait dengan bentuk dari Surat Kuasa Menjual dapat dikategorikan sebagai berikut:

1. Pasal 1796 KUH Perdata menentukan "Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Untuk memindahtangankan benda-benda, hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas."
2. Berdasarkan ketentuan Pasal 1796 KUH Perdata tersebut, kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Di samping itu kuasa untuk menjual haruslah notariil atau sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang dilegalisasi dihadapan notaris.
3. Tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara tegas, tapi dalam praktek kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat di bawah tangan sulit untuk diterima (bahkan tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya).

Perihal jangka waktu, bahwa jangka waktu pemberian kuasa menjual yaitu:

1. Surat kuasa menjual, tunduk pada pengaturan surat kuasa dalam Pasal 1792 Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

2. Dalam pasal-pasal ini, tidak ada pengaturan mengenai jangka waktu berlakunya suatu surat kuasa. Jadi, jangka waktu berlakunya suatu surat kuasa bergantung pada kesepakatan para pihak, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUH Perdata.
3. Masih berlakunya Kuasa yang bersangkutan pada saat pembuatan akta
4. Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUH Perdata.
5. Pasal 1813 KUH Perdata : Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa
6. Pasal 1814 KUHPerdata: Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendakinya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.
7. Pasal 1816 KUHPerdata : Pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut.
8. Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan mengenyampingkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan 1816 KUH Perdata

tersebut.<sup>104</sup>

Selain kuasa umum dan kuasa khusus yang diatur dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), ada kuasa lain yang disebut dengan istilah kuasa mutlak. Kuasa mutlak sejak tahun 1982 dilarang oleh Instruksi Menteri No 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Kuasa mutlak yang dimaksud adalah yang tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa dan yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum adalah hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya, sehingga penerima kuasa seakan-akan bertindak selaku pemilik yang sah dari objek yang bersangkutan<sup>105</sup>.

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas terkait dengan fungsi kuasa menjual dalam PPJB, bahwa PPAT dalam membuat akta jual beli menghadirkan pihak-pihak terkait dalam jual beli terutama penjual dan pembeli, jika salah satu pihak tidak hadir, maka dapat dengan kuasa. Pada perjanjian pemberian kuasa, bahwa penerima kuasa dalam Hal ini pembeli menjalankan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam Hal ini penjual. Hal ini berarti bahwa jika Martinah tidak dapat hadir dalam pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, maka dapat dikuasakan kepada

---

<sup>104</sup> Seventyn Ariani Zai, 2017, Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Pemberian Kuasa Menjual Dalam Perkara Perdata: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.333k/Pdt/2011. *Premise Law Jurnal*, Vol 13 (2017). Hal.1-19.

<sup>105</sup> Oddy Inayah Kasri, 2019. Penggunaan Kuasa Untuk Menjual Di Dalam Praktek Jual Beli Tanah. *Reformasi Hukum Trisakti*. Vol. 1 No. 2

Wariman selaku pembeli bidang tanah tersebut. Terkait dengan jangka waktu berlakunya kuasa jual dalam PPJB, maka sebagaimana Pasal 1813 KUH Perdata, bahwa kuasa jual tidak terdapat batas waktunya, dan berdasarkan Pasal 1463 KUH Perdata, bahwa jual beli tanah dengan pemberian uang panjar tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Hal ini berarti bahwa fungsi dari kuasa jual dalam PPJB yakni ketika pembeli menghadap ke PPAT untuk dibuatkan akta peralihan hak sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tidak perlu menghadirkan penjual.

### C. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Kuasa Menjual

Jual beli sebagaimana perjanjian umumnya, maka dengan tercapainya kata sepakat mengenai Hal-Hal pokok dalam jual beli tersebut maka pada saat itu juga telah timbul suatu hak dan kewajiban secara timbal balik, yang dikenal dengan prestasi. Prestasi merupakan kewajiban, yang berarti kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak yang membuat perjanjian sebagai pelaksanaan dari perjanjian tersebut. Kewajiban yang timbul dari suatu perjanjian menurut Pasal 1234 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Prestasi menurut Abdulkadir Muhammad<sup>106</sup> “kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur dalam setiap perikatan”. Hal ini berarti bahwa wujud prestasi dalam suatu perjanjian adalah untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

---

<sup>106</sup> *Loc.cit.* Abdulkadir Muhammad, 2001 : Hal.17

Wanprestasi menurut Abdulkadir Muhammad<sup>107</sup> diartikan sebagai “tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan”. Menurut Wirjono Prodjodikoro<sup>108</sup> wanprestasi berarti: “ketiadaan suatu prestasi, dan prestasi dalam hukum perjanjian berarti suatu Hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaan janji untuk wanprestasi”

Dikatakan telah melakukan wanprestasi, apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajiban yang timbul karena perjanjian yang dibuat, maka jika sampai menimbulkan kerugian pada pihak lain, maka dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi.

Seseorang dikatakan telah wanprestasi apabila<sup>109</sup>:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Wujud dari tidak memenuhi perikatan itu, wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu :

- a. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan
- b. debitur terlambat memenuhi perikatan
- c. ebitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan.

<sup>107</sup> *Ibid.* Hal 20

<sup>108</sup> *Loc.cit.* Wirjono Prodjodikoro ,1997, Hal. 17

<sup>109</sup> *Loc.cit.* Subekti, 2001, Hal. 45

Hal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa wanprestasi adalah suatu keadaan menurut hukum perjanjian, dimana seseorang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, dan bila terjadi wanprestasi, pasti terjadi pelanggaran terhadap kepentingan hukum, suatu kepentingan yang diatur dan dilindungi oleh hukum. Mengingat wanprestasi hanya terjadi dalam hukum perjanjian, maka seharusnya permasalahan wanprestasi diselesaikan melalui mekanisme hukum perjanjian itu sendiri, mengingat sering kali permasalahan wanprestasi terjadi bukan semata-mata karena tindakan lalai dari salah satu pihak terhadap perjanjian, namun juga disengaja sebagai respon atas tindakan pihak lawan telah wanprestasi terlebih dahulu, khususnya dalam Hal pelaksanaan perjanjian- perjanjian yang bersifat timbal balik.

Wanprestasi tentunya adanya suatu kerugian yang timbul, terkait adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Lembaga “pernyataan lalai” ini adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, di mana debitur dinyatakan “ingkar janji” (wanprestasi). Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang mengatakan : “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”. Jadi, maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah

peringatan atau pernyataan dari kreditor tentang saat selambat- lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi) Pasal 1238 KUH Perdata mengatur cara pemberitahuan itu dilakukan. Dalam Hal “pernyataan lalai” diperlukan dalam Hal seseorang meminta ganti rugi atau meminta pemutusan perikatan dengan membuktikan adanya ingkar janji.

Menurut Ilmu Hukum Perdata kalau kreditor menuntut adanya pemenuhan, maka lembaga pernyataan lalai tidak diperlukan, sebab hak untuk mendapatkan pemenuhan itu sudah ada dalam perikatan itu sendiri sedangkan hak untuk meminta ganti rugi atau pemutusan, dasarnya ialah : sudah dilakukannya wanprestasi oleh debitur. Karena itu, di sini lembaga pernyataan lalai diperlukan sekali. Namun demikian kenyataannya di dalam praktek Pengadilan (*Yurisprudensi*) apabila kreditor menuntut pemenuhan, lembaga pernyataan lalai diperlukan juga.

Dengan adanya wanprestasi kreditor sebagai pihak yang dirugikan mempunyai hak Hak-hak kreditor adalah sebagai berikut :

- a. Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*);
- b. Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*);
- c. Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*);
- d. Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi;

Hak menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

Ketentuan di atas sesuai dengan yang dimaksud oleh Pasal 1267 KUH

Perdata, sehingga merupakan suatu bentuk pilihan dari kreditor dalam mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi.

Di dalam perjanjian, kadangkala dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban, sehingga pihak yang dirugikan dapat menggugat ganti kerugian atas dasar ingkar janji atau wanprestasi, baik tidak memenuhi sama sekali kewajiban tersebut, memenuhi tetapi terlambat atau memenuhi tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan.

Memperhatikan hal sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa dalam jual beli tanah dengan PPJB yang dibuat secara lisan ketika pembayaran lunas dan sesuai dengan kesepakatan Martinah selaku penjual akan membantu menghadap PPAT terhadap Wariman selaku pembeli, namun kenyataannya setelah harga jual terbayar lunas, Martinah tidak diketahui domisilinya. Pada kondisi yang demikian, maka Martinah dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, yakni melakukan suatu yang perbuatan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan. Kondisi yang demikian ini tentunya pembeli dalam hal ini Wariman merasa dirugikan karena tidak dapat menghadap PPAT agar dibuatkan akta peralihan hak sebagaimana Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Wariman dapat menggugat ganti rugi pada Martinah atas dasar wanprestasi berupa penggantian biaya sebagaimana Pasal 1243 KUH Perdata.

Berdasarkan uraian dan pembahasan upaya hukum pembeli PPJB dibuat di bawah tangan dengan pembayaran lunas tidak diikuti pembuatan akta kuasa menjual yakni mengajukan gugatan ganti rugi terhadap

Martinah, namun domisili Martinah tidak diketahui, maka dapat mengajukan gugatan dengan putusan tanpa kehadiran tergugat karena tidak diketahui domisilinya. Pengadilan Negeri Surabaya dalam putusannya menyatakan Martinah telah melakukan wanprestasi, jual beli hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Warugunung, Kota Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No.1093 Kelurahan Warugunung, berdasarkan Surat Ukur tanggal 13-03-2008 No.13/ Warugunung/ 2008, atas nama Martinah, antara Wariman dengan Martinah adalah jual beli yang sah menurut hukum, menyatakan Wariman sebagai pembeli yang beritikad baik, menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada Wariman yang bertindak untuk dan atas nama Martinah selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata Martinah selaku penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT, sekaligus Wariman bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah objek aquo, guna pengurusan pendaftaran hak tanah atau balik nama tanah objek aquo di kantor Pertanahan Kota Surabaya I.

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut tepat, namun setidaknya para pihak dalam membuat perjanjian jual beli bidang tanah dengan PPJB perlu ditindaklanjuti dengan dibuatkan akta kuasa menjual. Dengan dibuatnya kuasa menjual, proses jual beli dan balik nama tidak harus dengan mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi, karena bagaimanapun juga dengan tidak diketahui domisili penjual, maka pelaksanaan putusan atau eksekusi terhadap putusan tersebut terjadi suatu kendala.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dalam pembahasan di atas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Pembeli yang beritikad baik dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual mendapatkan perlindungan hukum atas penolakan penjual menghadap PPAT, namun perlindungan hukum tersebut tidak dimaksudkan untuk menghadap di hadapan PPAT dibuatkan akta peralihan hak, karena dalam pembuatan akta peralihan, PPAT wajib untuk meminta kehadiran para pihak dalam Hal ini penjual dan pembeli atau kuasanya. Perlindungan hukum atas terjadinya perjanjian jual beli sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1457 KUH Perdata, masing-masing pihak mempunyai kewajiban secara timbal balik atau prestasi, yakni penjual berjanji menyerahkan obyek yang diperjanjikan dan pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang, akta peralihan hak, karena dalam pembuatan akta peralihan, PPAT wajib untuk meminta kehadiran para pihak dalam Hal ini penjual dan pembeli atau kuasanya. Perlindungan hukum atas terjadinya perjanjian jual beli oleh pembeli yang beritikad baik dengan telah membayar lunas sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1457 KUH Perdata, masing-masing pihak mempunyai kewajiban secara timbal balik atau

prestasi, yakni penjual berjanji menyerahkan obyek yang diperjanjikan dan pembeli mempunyai kewajiban membayar harga barang.

2. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli yang beritikad baik dengan pembayaran lunas tidak diikuti dengan akta kuasa menjual atas penolakan penjual menghadap PPAT, bahwa pembeli dalam memperjuangkan haknya atas pemilikan obyek jual beli, harus mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri atas dasar penjual wanprestasi dan memohon agar dengan putusan Pengadilan Negeri memerintahkan kepada PPAT untuk membuat akta peralihan hak tidak didasarkan kuasa menjual, melainkan didasarkan putusan pengadilan.

## **B. Saran**

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Agar ada suatu kepastian hukum dalam jual beli tanah yang dibuat dalam bentuk PPJB, hendaknya aktanya dibuat di hadapan notaris, tentunya notaris dalam membuat akta PPJB disertakan pula pembuatan akta kuasa menjual, sehingga jika pembeli yang beritikad baik dengan telah membayar lunas dapat langsung digunakan untuk membuat akta dan pendaftaran ke Kantor Pertanahan.
2. Hendaknya pembeli ketika pembayaran angsuran terakhir memastikan keberadaan penjual, agar pembeli yang beritikad baik dengan telah membayar lunas tidak menyelesaikan permasalahan melalui gugat ke Pengadilan, meskipun gugatannya dikabulkan, namun tentunya dirugikan

akibat pemeriksaan perkara yang memerlukan waktu, biaya dan tenaga yang tidak sedikit.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta.
- A. Kohar, 1983, *Notaris Dalam Praktek Hukum, Alumni*, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1984, *Notaris Berkomunikasi, Alumni*, Bandung.
- Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Asshidiqie, Jimly, 2009, *Menuju Negara Hukum yang Demokrasi*, Bhuana Ilmu Populer, Jakarta.
- Bakarbessi, Leonora dan Ghansham, 2018, *Karakteristik Jabatan Notaris di Indonesia*, Kencana, Jakarta.
- Budiono, Herlien, 2008, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- \_\_\_\_\_, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Kesatu, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Darwin, Ginting, 2016, *Kajian Hukum Percepatan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur*, Sinergi Mandiri, Bandung.
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harahap, Yahya, 1998, *Segi – segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung.
- Harsono, Boedi, 1971, *Undang – Undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2000, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Hyronimus Rhiti, 2015, *Filsafat Hukum Edisi Lengkap, Dari Klasik ke Postmodernisme*, Ctk. Kelima, Universitas Atma Jaya, Yogyakarta.
- Isnaeni, Moch, 2015, *Perjanjian Jual Beli, Revka Petra Media*, Surabaya.
- \_\_\_\_\_, 2017, *Selintas Pintar Hukum Perikatan, Bagian Umum*, Revka Petra Media, Surabaya.
- M. Agus Santoso, 2014, *Hukum, Moral & Keadilan Sebuah Kajian Filsafat*

*Hukum*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.

- Marzuki, Peter M., 2010. *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Cetakan Ke-6, Kencana, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1999, *Mengenal hukum, suatu pengantar*, Yogyakarta.
- \_\_\_\_\_, 2003, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta.
- Miru, Ahmadi. 2014. *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir, 2001, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Syukri A.N., 2017. *Hukum dalam Pendekatan Filsafat*, Ctk. Kedua, Kencana, Jakarta.
- Mustafa, Bachsan, 1997, *Hukum Agraria Dalam Presrefitif*, Remaja Karya. Bandung.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Prodjodikoro, Wirjono, 1997, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Sumur Bandung, Jakarta.
- Raharjo, Satjipto. 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2014 *Ilmu Hukum*, Ctk. Kedelapan, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rasjidi, Lili dan I. B Wysa Putra, 1993, *Hukum, Sebagai Suatu Sistem*, Rosdakarya, Bandung.
- Ridwan, Khairandy, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan, Bagian Pertama*, FH UII Press, Yogyakarta
- Subekti, 2001, *Hukum Perjanjian*, Intermesa, Jakarta.
- Suryodiningrat, 2001, *Perikatan - perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- Wignjodipuro, Surojo, 1994, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Sumur Bandung, Jakarta.

## **B. Jurnal dan Penelitian**

- Ade Kurniady Noor, 2016, Tugas Dan Fungsi Ppat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat, *Jurnal Serviens In Iumine Veritatis*, Hal.11-40.
- A. A. Andi Prajitno, 2015, Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa

Notaris di Indonesia. Surabaya, Perwira Media Nusantara, 2015 dalam Budiawan, 2017, “Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Mengandung Kesalahan dalam Penulisan Komparasi”, *Al-Qānūn*, Vol. 20 (2), Hal.439.

Banyara Sangadji, 2015, Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Dan Undang-Undang Pokok Agraria Di Kecamatan Sirimau Ambon. *Jurnal Unhas*, <https://pasca.unhas.ac.id/jurnal/file/97eaf4e23213cb4c08627d09e9f269a1.pdf>

Damanhuri Fattah, 2013, Teori Keadilan Menurut John Rawls, *Jurnal Teropong Aspirasi Islam*. Vol.9.No.2 terdapat dalam <http://ejournal.radenintan.ac.id/index.php/TAPIS/article/view/1589>

Dewi Rumaisa, Fathullah, Z., & Alvin Adi Nugraha, 2022, Karakteristik Kerjasama Penjualan Bahan Bakar Minyak, Analisis Bentuk Hubungan Hukum Antara Pertamina Dan Pertashop. *Notaire*, Vol.5. No.2, Hal. 221–234. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V5i2.36462>

Emma Yosephine Sinaga, 2019, Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)”, *Jurnal Hukum Universitas Indonesia*, Vol. 1, No. 004.

Andina Saputri Damayanti, 2015, Perjanjian Nominee Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing Yang Berkedudukan Di Indonesia (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 12/PDT/2014/PT.DPS). *Jurnal Repertorium II*, No. 2 (2015): Hal.102

Hendrastiti, Rysti Hening, Widodo Suryandono. 2019. Implikasi Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Akta Kuasa Jual Yang Dibuat Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor 10/PDT.G/2018/PN.GIN). *Indonesian Notary*, Vol. 1, No. 002.

Leny Kurniawati, 2018, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah. *JURNAL HUKUM dan KENOTARIATAN* Vole 2, No. 1. Hal 1-18

Nurhadiyanto, 2016, Kepastian Hukum Dalam Pemilikan Tanah Melalui Proyek Operasi Nasional Agraria Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Purworejo. *Jurnal UNY*. <https://e-journal.uajy.ac.id/11205/1/jurnal.pdf>

- Putri, D.K, 2017, Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, *Jurnal Akta*.Vol.4(4), Hal.623-634.
- Seventyn Ariani Zai, 2017, Analisis Yuridis Tentang Penyalahgunaan Pemberian Kuasa Menjual Dalam Perkara Perdata: Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung No.333k/Pdt/2011. *Premise Law Jurnal*, Vol 13 (2017). 1-19.
- Wahyuni, Sri, dkk, 2021, Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Ppjb) Dalam Kasus Sengketa Perdata (Analisa Putusan Mahkamah Agung Nomor: 994/K/PDT/2020. jo Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor: 218/PDT.G/2017/PN BTM), *Indonesian Notary*:Vol. 3, (7). Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss4/7>

### C. Perundang-Undangan

- Undang –Undang Dasar Nergara Republik Indonesia Tahun 1945  
 KUH Perdata
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang –Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan