

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR  
KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT  
SAHNYA JUAL BELI  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt.G/2023 PN PKL)**

**TESIS**



Oleh :

**MINARSIH**

**NIM : 21302300239**

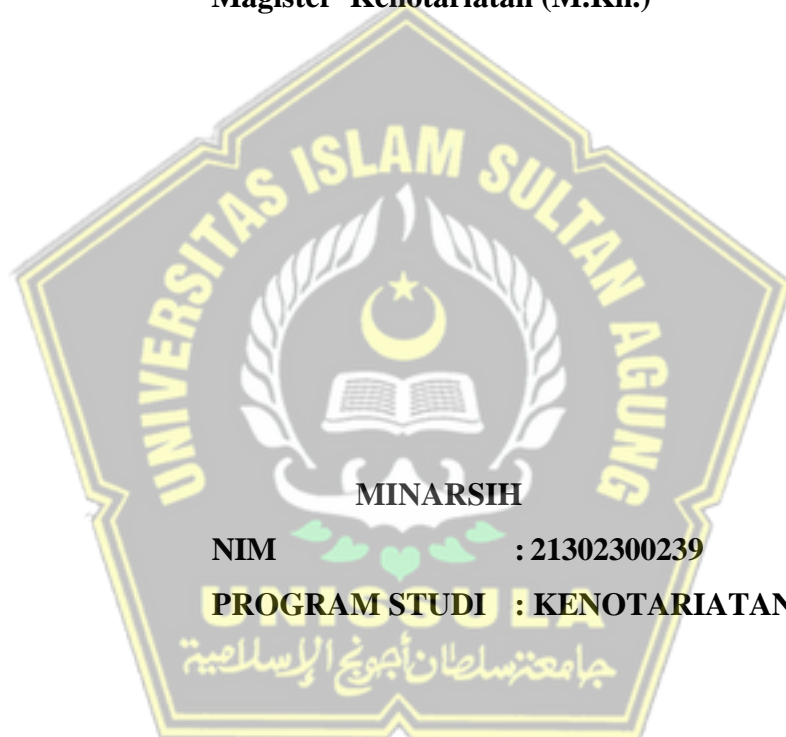
**PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR  
KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT  
SAHNYA JUAL BELI  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt.G/2023 PN PKL)**

**TESIS**

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



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2025**

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR  
KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT  
SAHNYA JUAL BELI  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt.G/2023 PN PKL)**

**TESIS**

oleh :

**MINARSIH**

**NIM : 21302300239**

**PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN**

Disetujui  
oleh;  
Pembimbing  
Tanggal;

**Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.**  
**NIDN : 0121117801**

Mengesah;  
Dekan Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



**Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**  
**NIDN : 0620046701**

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR  
KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT  
SAHNYA JUAL BELI  
(STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt.G/2023 PN PKL)**

**TESIS**

oleh :

**MINARSIH**

**NIM : 21302300239**

**PROGRAM STUDI : KENOTARIATAN**

Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada tanggal 30 November 2025

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,

  
**Prof. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

**NIDN. 0607077601**

Anggota

  
**Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.**

**NIDN. 0121117801**

Anggota

  
**Dr. Dahniarti Hasana S.H., M.Kn.**

**NIDN. 8954100020**

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum Universitas Sultan Agung Semarang

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

**NIDN: 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MINARSIH  
NIM : 21302300239  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas/Program : Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul:

**“KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT SAHNYA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt.G/2023 PN PKL)”.**

Benar-benar 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,

November 2025



MINARSIH  
21302300239



## PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : MINARSIH  
NIM : 21302300239  
Program Studi : Kenotariatan  
Fakultas/Program : Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa tugas akhirs Tesis saya yang berjudul:

**“KEKUATAN HUKUM JUAL BELI TANAH DENGAN DASAR KUASA MENJUAL DIBAWAH TANGAN SEBAGAI SYARAT SAHNYA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NOMOR 50/Pdt.G/2023 PN PKL)”.**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan publikasinya 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, November 2025

  
  
MINARSIH  
21302300239

## MOTTO

“Ketakutanmu tidak semenakutkan apa yang kamu takutkan”

---

“Urip kui Urup”

Hidup itu bercahaya untuk memberikan manfaat untuk sekitarmu

---



## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala, Tuhan Yang Maha Esa, atas segala limpahan rahmat, taufik, hidayah, dan inayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul:

**“Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dengan Dasar Kuasa Menjual di Bawah Tangan sebagai Syarat Sahnya Jual Beli (Studi Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023 PN PKL)”** dengan baik dan tepat waktu.

Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan alam, Nabi Muhammad Shallallahu ‘Alaihi Wasallam, beserta keluarga, sahabat, dan para pengikutnya hingga akhir zaman. Berkat perjuangan beliau, kita dapat menikmati kehidupan dengan pedoman ajaran Islam yang menjadi sumber inspirasi dalam menegakkan keadilan. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat dalam menyelesaikan studi dalam program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.

Dalam penulisan ini, penulis mengkaji kekuatan hukum dari praktik jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan surat kuasa menjual di bawah tangan, serta relevansinya dengan syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum positif Indonesia. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam memperjelas posisi hukum terhadap praktik jual beli tanah yang tidak dituangkan dalam bentuk akta autentik, namun sering terjadi dalam kehidupan masyarakat.

Fenomena tersebut menarik untuk dikaji karena pada praktiknya, kuasa menjual di bawah tangan sering dijadikan dasar untuk melakukan transaksi jual



beli, padahal secara yuridis formil hal tersebut menimbulkan perdebatan mengenai keabsahan dan kekuatan pembuktiannya. Melalui studi terhadap Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023 PN PKL, penulis berupaya menelaah bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam memutus perkara tersebut serta implikasinya terhadap kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli tanah dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan.

Dalam proses penyusunan tesis ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyelesaian penelitian ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan penghargaan dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga besar yang saya cintai, terkhusus untuk bapak saya, almarhum Supomo atas cinta doa dan perjuangannya hingga saya menjadi cucu pertama dan satu-satunya cucu dari keluarga yang mengenyam pendidikan tinggi hingga tahap Magister. Semoga dengan ini menjadi jalan untuk bisa mengangkat derajat serta membanggakan kedua orangtua saya dan keluarga besar. Tak lupa juga kakak saya Mohammad Zaeni, ibu saya Ngatemi, bulek-bude serta keluarga besar yang mendukung dan mendoakan kelancaran studi saya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program

Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

5. Bapak Dr. Achmad Arifulloh S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung dan sekaligus dosen Pembimbing penulis, yang senantiasa memberikan bimbingan, arahan serta yang luas biasa dalam penulisan tesis ini.
6. Bapak dan Ibu dewan penguji yang telah memberikan kritik dan saran.
7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh keluarga besar Magister Kenotariatan Fakultas hukum Hukum Universitas Islam Sultan Agung, atas ilmu, keteladanan, dalam komitmen membangun keilmuan berlandaskan keislaman.
8. Sahabat terbaik penulis, Bunga Desyana Pratami, Iqbal Kamaludin dan Juraida beserta Abiantama, yang memberikan dukungan dan waktu serta doa hingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
9. Keluarga besar Tim Gumawang serta Notaris Dr. RINDIANA LARASATI S.H., M.Kn. yang memberikan dukungan serta doa kepada penulis dalam penyelesaian tesis ini.
10. Sahabat dan rekan-rekan seperjuangan di Program Magister Kenotariatan Fakultas hukum Hukum Universitas Islam Sultan Agung atas ilmu, atas diskusi, semangat dan kebersamaanya.
11. Nur Laili Syarifah, Nila Firdayanti dan sahabat-sahabat yang selalu mendukung, memberikan waktu serta doa dan kebaikan-kebaikan kepada penulis.
12. Seseorang yang menjadi partner hidup bagi penulis, sumber semangat

untuk menjadi manusia yang selalu berkembang dan bertumbuh bersama serta bermanfaat untuk orang lain.

13. Seluruh narasumber, praktisi serta pihak-pihak yang memberikan wawasan keilmuan, data-data dan dukungan dalam penulisan tesis ini.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna atas karya ini, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan dan pengembangan keilmuan di masa depan.

Terakhir, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Hukum, akademisi dan masyarakat serta aparat penegak hukum di bidang jual beli.

Semarang, November 2025

MINARSIH  
21302300239



## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah yang dilaksanakan berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan serta menelaah penalaran hukum hakim dalam memutus perkara Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pekalongan. Permasalahan muncul karena praktik jual beli tanah dengan kuasa menjual di bawah tangan masih banyak dilakukan masyarakat, padahal menurut hukum positif Indonesia, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dengan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan studi kasus terhadap putusan pengadilan tersebut.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli tanah berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan memiliki kekuatan hukum terbatas, karena sah secara keperdataan sepanjang memenuhi syarat-syarat Pasal 1320 KUHPerdata, tetapi tidak dapat menimbulkan akibat hukum kebendaan berupa peralihan hak kepemilikan atas tanah. Perjanjian tersebut bersifat obligatoir (mengikat para pihak), namun belum bersifat translatoir (memindahkan hak). Akta di bawah tangan hanya mempunyai kekuatan pembuktian selama diakui oleh pihak yang menandatangani dan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Berdasarkan analisis terhadap pertimbangan hakim, ditemukan bahwa penalaran hukum yang digunakan dalam putusan PN Pekalongan belum sepenuhnya mencerminkan rasionalitas hukum yang ideal sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Hakim berupaya menyeimbangkan keadilan dan kepastian hukum, tetapi pertimbangan hukumnya menunjukkan ketidakkonsistenan antara norma perdata dan norma administrasi pertanahan. Hakim lebih menitikberatkan pada keadilan kasuistik daripada kepastian hukum formal, sehingga putusan tersebut secara substantif adil bagi para pihak, tetapi secara normatif berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di masa mendatang. Dengan demikian, penelitian ini menegaskan pentingnya peran akta autentik sebagai instrumen perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah, serta perlunya konsistensi penalaran hukum hakim agar selaras dengan prinsip kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum.

**Kata Kunci:** Kuasa Menjual di Bawah Tangan, Jual Beli tanah, Kekuatan Hukum, Penalaran Hukum Hakim, Putusan Pengadilan.

## ABSTRACT

*This study aims to analyze the legal validity of a land sale and purchase agreement based on a private power of attorney to sell and to examine the legal reasoning of judges in deciding Case Number 50/PDT.G/2023/PN Pekalongan. The issue arises because transactions conducted through a private power of attorney remain common in Indonesian society, even though, according to positive law, the transfer of land rights must be carried out by an authentic deed executed before a Land Deed Official (PPAT), as stipulated in Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.*

*This research employs a normative juridical method using statutory, conceptual, and case study approaches. The findings indicate that a land sale and purchase transaction conducted under a private power of attorney has limited legal force.*

*It is valid as a civil agreement insofar as it fulfills the requirements of Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), yet it cannot generate real (property) rights effects. Such agreements are obligatoir (binding on the parties) but not translatoir (transferring ownership). A private deed has evidentiary value only when its authenticity is acknowledged by the parties and cannot serve as the legal basis for registering land ownership transfer at the Land Office. An analysis of the court's reasoning reveals that the judge's legal reasoning in the Pekalongan District Court decision does not fully reflect the ideal rationality of legal reasoning as developed by Philipus M. Hadjon. The judge attempted to balance justice and legal certainty but demonstrated inconsistency between civil and administrative land law norms. The decision prioritized substantive fairness over formal legality, which, while achieving justice for the parties involved, potentially creates legal uncertainty for future similar cases. Accordingly, this study underscores the necessity of authentic deeds as instruments of legal protection in land transactions and the importance of coherent judicial reasoning that harmonizes legal certainty, justice, and expediency within Indonesia's civil law system.*

**Keywords:** *Private Power of Attorney to Sell, Land Sale and Purchase, Legal Validity, Judicial Reasoning, Court Decision.*



## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Kerangka Konseptual.....	10
1. Kekuatan Hukum.....	11
2. Jual Beli.....	12
3. Kuasa Menjual di Bawah Tangan .....	13
4. Syarat Sahnya Jual Beli .....	13
5. Putusan Pengadilan.....	14
6. Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT.....	15
F. Kerangka Teori.....	15
1. Teori Kepastian Hukum.....	16
2. Teori Penalaran Hukum .....	19
G. Metode Penelitian .....	21
1. Jenis Penelitian .....	21
2. Metode Pendekatan.....	22
3. Jenis dan Sumber Data.....	23
4. Metode Pengumpulan Data.....	26
5. Metode Analisis Data .....	27
H. Sistematika Penulisan .....	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	30



A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli tANAH .....	30
1. Jual Beli Menurut Hukum Perdata.....	30
2. Jual Beli Menurut pendapat Para Ahli .....	32
3. Asas-Asas Jual Beli .....	36
4. Unsur-unsur Jual Beli .....	39
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli .....	41
6. Akibat Hukum Jual Beli .....	44
B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	48
1. Pengertian Jual Beli menurut Hukum Islam .....	49
2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Islama .....	50
3. Rukun dan Syarat Jual Beli Menurut Ulama.....	53
BAB III PEMBAHASAN .....	58
A. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dengan Dasar Kuasa Menjual di Bawah Tangan Sebagai Syarat Sahnya Jual Beli dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl .....	58
B. Penalaran Hukum Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam Memutus Perkara Kuasa Menjual di Bawah Tangan sebagai Syarat Sahnya Jual Beli (Studi Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl) .....	80
C. Contoh Akta .....	115
BAB IV PENUTUP .....	123
A. Simpulan .....	123
B. Saran.....	125
DAFTAR PUSTAKA .....	127

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

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

Transaksi jual-beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi privat dan publik yang signifikan, karena menyangkut perubahan kepemilikan atas aset tetap yang tercatat dalam sertifikat tanah. Agar suatu perjanjian jual-beli dinyatakan sah menurut hukum perdata, harus memenuhi syarat-syarat sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu pokok persoalan tertentu, dan sebab yang halal/tidak terlarang.

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling tua dan paling sering dilakukan dalam kehidupan masyarakat. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, ketentuan umum mengenai jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Definisi ini menunjukkan bahwa jual beli lahir pada saat tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga (*consensus*),<sup>1</sup> sehingga sifatnya konsensual. Pasal 1458 KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli dianggap sudah terjadi

---

<sup>1</sup> D.U. Umar, 2022, “Konsekuensi Yuridis Asas Konsensual Dalam Pasal 1320 KUHPerdata, Jurnal Notarius, Jakarta”, Vol. 15 No. 2, hal. 45.

seketika setelah para pihak sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan maupun harga belum dibayar.<sup>2</sup>

Asas konsensualisme ini juga merupakan wujud dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>3</sup> Asas ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk menentukan bentuk dan isi perjanjian, baik secara lisan maupun tertulis, melalui akta autentik maupun akta di bawah tangan, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Oleh karena itu, secara yuridis jual beli tidak harus dibuat dalam bentuk tertentu kecuali jika undang-undang mensyaratkan sebaliknya.<sup>4</sup>

Seiring perkembangan masyarakat dan kompleksitas transaksi, kebutuhan akan kepastian hukum dalam perjanjian jual beli semakin meningkat. Hal ini terutama terlihat dalam transaksi yang menyangkut objek bernilai tinggi, seperti tanah dan bangunan, yang keberadaan dan peralihannya berpengaruh langsung pada ketertiban administrasi pertanahan nasional.<sup>5</sup> Untuk itu, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan

---

<sup>2</sup> J. Satrio, 2017, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.21.

<sup>3</sup> R. Subekti, 2016, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal.14.

<sup>4</sup> B. Sutyoso, 2023, "Application of the Principle of Consensuality and Its Legal Implications in Electronic Contracts (Case: Shopee)", *Indonesian Journal of Economic, Social, and Strategic Studies* Vol. 4 No. 1, hal. 112.

<sup>5</sup> Indah Puspitaningrum, 2023, "Kekuatan Surat Kuasa Jual Pada Pembelian Tanah Yang Tidak Dibalik Nama Untuk Developer Perumahan", *Notarius*, Universitas Diponegoro, hal 17 <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/download/43766/pdf> diakses pada 21 September 2025, pukul 17:11 WIB.

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>6</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas mengatur bahwa, Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lain yang sejenis, hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan ini menunjukkan bahwa jual beli tanah tidak sah secara administrasi apabila tidak dilakukan dengan akta PPAT. Dengan kata lain, meskipun secara perdata telah terjadi kesepakatan antara para pihak (secara konsensual), namun peralihan hak kepemilikan atas tanah tidak akan diakui oleh negara bila tidak dituangkan dalam akta autentik yang menjadi dasar pendaftaran perubahan hak di kantor pertanahan.

Hal ini sejalan dengan prinsip hukum pertanahan nasional yang menempatkan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat atas hak kepemilikan (Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria — UUPA). Sertifikat hanya dapat diterbitkan apabila perbuatan hukum yang

---

<sup>6</sup> Dyah H. Prananingrum, 2023, “Pengikatan Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif Hukum”, *Alethea Journal* Vol. 6 No. 2, hal. 37.

melatarbelakanginya dilakukan sesuai ketentuan formil, termasuk kewajiban menggunakan akta notaris atau PPAT.

Di sinilah muncul perbedaan penting antara sahnya perjanjian dan sahnya peralihan hak. Secara perdata, jual beli bisa dinyatakan sah apabila memenuhi empat syarat dalam Pasal 1320 KUHPerdota. Namun dalam konteks hukum administrasi pertanahan, jual beli belum sempurna apabila belum dibuatkan akta PPAT dan didaftarkan ke kantor pertanahan. Oleh karena itu, perjanjian di bawah tangan hanya memiliki kekuatan perikatan (obligatoir), tetapi belum memiliki kekuatan translasi (pemindahan hak).

Sebagai contoh, apabila seseorang menjual tanah kepada pihak lain hanya berdasarkan surat pernyataan jual beli yang dibuat secara di bawah tangan tanpa akta PPAT, maka secara hukum perdata transaksi itu mengikat para pihak, tetapi secara hukum publik (pertanahan), hak atas tanah belum berpindah kepada pembeli. Akibatnya, pembeli tidak dapat mendaftarkan tanah atas namanya di Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan pihak ketiga tidak berkewajiban mengakui kepemilikan tersebut.

Kondisi inilah yang sering menimbulkan sengketa di pengadilan. Banyak kasus menunjukkan bahwa perjanjian jual beli di bawah tangan menimbulkan ketidakpastian hukum, terutama bila salah satu pihak meninggal dunia, mengingkari janji, atau menjual kembali objek yang sama kepada pihak lain. Ketika hal tersebut terjadi, maka pihak yang

dirugikan sulit memperoleh perlindungan hukum yang efektif, karena akta di bawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak.

Penggunaan akta autentik dalam transaksi jual beli atau kuasa menjual dilaksanakan agar setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah tercatat dan terdaftar dengan benar di kantor pertanahan, sehingga menjamin kepastian hukum bagi para pihak dan pihak ketiga.<sup>7</sup> Selain itu akta autentik memberikan bukti yang sempurna mengenai perjanjian dan tanggalnya (Pasal 1870 KUHPerdota). Akta autentik juga menjamin identitas para pihak, objek, dan harga yang disepakati sehingga meminimalkan risiko sengketa di kemudian hari.

Dalam konteks hukum perdata, akta autentik memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti yang sempurna. Menurut Pasal 1868 KUHPerdota, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.<sup>8</sup> Dengan demikian, akta autentik tidak hanya membuktikan bahwa para pihak telah menandatangani perjanjian, tetapi juga membuktikan bahwa perjanjian tersebut dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>9</sup> Sementara itu, akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian sepanjang diakui

---

<sup>7</sup> Rini D. Kusuma dan R.H. Siregar, 2022, "Implementasi Kewajiban Notaris Berdasarkan UUNJN terhadap Akta Otentik", *Jurnal Kenotariatan* Vol. 9 No. 1, hal. 56.

<sup>8</sup> Risky Amelia, 2022, "Perlindungan Hukum terhadap Para Pihak dalam Jual Beli Hak atas Tanah dengan Kuasa Menjual Notaris berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021", *Jurnal Adhikari*, hal. 67, <https://www.jurnal-adhikari.id/index.php/adhikari/article/view/57> diakses pada 7 September 2025 pukul 14:09.

<sup>9</sup> Habib Adjie, 2017, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, hal. 45



oleh pihak yang menandatangani, dan tidak memberikan kepastian hukum yang sama seperti akta autentik.<sup>10</sup> Oleh sebab itu, meskipun secara materiil jual beli cukup dengan kesepakatan, secara formil untuk menimbulkan akibat hukum tertentu (misalnya balik nama hak atas tanah) dibutuhkan akta notariil atau akta PPAT.<sup>11</sup>

Realitas menunjukkan bahwa masyarakat seringkali melakukan jual beli dengan mekanisme kuasa menjual di bawah tangan. Kuasa menjual pada dasarnya adalah pemberian kewenangan dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu, dalam hal ini menjual objek perjanjian kepada pihak lain.<sup>12</sup> Kuasa menjual ini bisa dibuat dalam bentuk akta notariil, bisa juga di bawah tangan. Dalam praktiknya, kuasa menjual di bawah tangan kerap digunakan sebagai alat untuk mempercepat transaksi atau menghindari biaya administrasi yang lebih besar bila melalui notaris/PPAT.<sup>13</sup> Alasan lainnya adalah karena sebagian masyarakat masih beranggapan bahwa perjanjian di bawah tangan sudah cukup kuat dan sah secara hukum sepanjang ditandatangani oleh para pihak.<sup>14</sup>

---

<sup>10</sup> Sulistiyo Rini dan Arpangi, 2023, “Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan”, *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* Vol. 21 No. 3, hal. 74.

<sup>11</sup> S. Rahman, 2024, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penerbitan Sertifikat Tanah Elektronik”, *Student Research Journal STIA Yappim* Vol. 5 No. 1, hal. 41.

<sup>12</sup> Alfis Setyawan, 2017, “Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual”, *Jurnal Hukum*, hal. 76, <https://media.neliti.com/media/publications/235507-tinjauan-yuridis-penggunaan-surat-kuasa-959a247f.pdf> diakses pada 12 September 2025, pukul 09:18 WIB.

<sup>13</sup> Edi Kusuma Wijaya, dkk., 2024, “Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah”, *Nalar: Jurnal Peradaban dan Pemikiran Islam*, hal. 171, <https://www.ejurnal.sarauinstitute.org/index.php/nalar/article/download/94/85/570> diakses pada 17 September 2025, pukul 21:09 WIB.

<sup>14</sup> Ali Arben, 2024, “Kedudukan Akta Notaris Sebagai Akta Autentik”, *Andrew Law Journal* Vol. 2 No. 1, hal. 15.

Sayangnya, penggunaan kuasa menjual di bawah tangan sebagai dasar pelaksanaan jual beli sering menimbulkan permasalahan hukum. Secara konseptual, kuasa menjual hanya memberi kewenangan kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa.<sup>15</sup> Kuasa menjual bukanlah perjanjian jual beli itu sendiri.<sup>16</sup> Ketika kuasa menjual dijadikan dasar untuk melakukan jual beli tanpa akta autentik, maka dapat timbul persoalan mengenai keabsahan peralihan hak, kepastian hukum bagi pihak ketiga, maupun kekuatan pembuktiannya di pengadilan.<sup>17</sup> Masalah ini semakin rumit bila objek yang dijual merupakan benda tidak bergerak yang menurut hukum wajib dibuktikan dengan akta autentik.<sup>18</sup>

Fenomena tersebut sudah sering menjadi sengketa perdata yang harus diputus oleh pengadilan. Salah satu contoh nyata adalah Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/PDT.G/2023/PN PKL yang menjadi fokus penelitian ini.

Dalam putusan tersebut, hakim hanya menilai kekuatan hukum jual beli yang didasarkan pada kuasa menjual di bawah tangan. Kasus ini memperlihatkan adanya benturan antara praktik masyarakat yang

---

<sup>15</sup> A. Murtadho dan E. Assaris, 2024, "Judge's Considerations in Land Sale and Purchase Agreements Through Absolute Power of Attorney (Case Study)", *Legal Brief Journal* Vol. 13 No. 1, hal. 22.

<sup>16</sup> S.Z.N. Aaliyah, 2020, "Keberlakuan Kuasa Jual dalam Pengalihan Tanah: Studi ...", *Lex Patri*, Universitas Indonesia, hal 98, <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1127&context=lexpatri> diakses pada 21 September 2025, pukul 07:10 WIB.

<sup>17</sup> M. Yahya Harahap, 2019, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 125.

<sup>18</sup> R.D. Kusuma dan R.H. Siregar, 2024, "Akibat Hukum dalam Pembatalan Akta Kuasa Menjual", *Andalas Notary Journal* Vol. 2 No. 2, hal. 66.

lebih fleksibel dengan ketentuan hukum positif yang mengutamakan kepastian hukum dan formalitas peralihan hak.<sup>19</sup> Putusan ini juga menunjukkan bagaimana hakim mempertimbangkan asas kebebasan berkontrak, asas kepastian hukum, dan asas perlindungan pihak ketiga dalam menilai sah atau tidaknya jual beli berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan.<sup>20</sup>

Di satu sisi, masyarakat membutuhkan kemudahan dan kecepatan dalam bertransaksi, sehingga cenderung memilih perjanjian di bawah tangan yang dianggap lebih praktis. Di sisi lain, negara berkepentingan menjamin tertib administrasi dan kepastian hukum, sehingga mewajibkan formalitas tertentu untuk peralihan hak, terutama hak atas tanah. Pertentangan inilah yang menimbulkan dilema hukum dan menjadi latar belakang munculnya sengketa. Dengan menelaah putusan pengadilan tersebut, dapat diketahui bagaimana pengadilan memandang keabsahan jual beli berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan serta sejauh mana putusan tersebut konsisten dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dari latar belakang masalah tersebut di atas penulis tertarik untuk mengambil judul “Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Dengan Dasar Kuasa

---

<sup>19</sup> D. Dwisaptono, 2019, “Kuasa Menjual Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat Secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor yang dibuat Secara Melawan Hukum dalam Putusan Nomor 1460/Pid.b/2019/PN.Dps ”, hal 154, *Notary Journal*, Universitas Indonesia, <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1377&context=notary> diakses pada 7 September 2025, pukul 16:10 WIB.

<sup>20</sup> Regina Destyarani, 2021, “Kedudukan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Utang Piutang dengan Wanprestasi”, *Mimbar Law Student Journal*, Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, hal. 76. <https://mls.umy.ac.id/index.php/mlsj/article/download/210/73/838> diakses pada 12 September 2025.

Menjual Di Bawah Tangan Sebagai Syarat Sahnya Jual Beli (Studi Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN PKL).

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana kekuatan hukum jual beli tanah dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl?
2. Bagaimanakah penalaran hukum hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam memutus perkara kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl?
3. Bagaimana contoh akta yang terkait dengan penelitian ini?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah di atas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum jual beli tanah dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penalaran hukum hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam memutus perkara kuasa menjual di bawah tangan.
3. Untuk mengetahui contoh akta terkait dengan penelitian ini.

## **D. Manfaat Penelitian**

Apabila penelitian terlaksana dengan baik, manfaat praktis dan teoritis,

yang diharapkan adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum khususnya bidang kenotariatan terkait kekuatan hukum jual beli tanah dengan dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli.
- b. Menjadi refrensi akademik bagi penelitian yang akan datang terkait kekuatan hukum jual beli tanah dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli.

2. Manfaat Praktis.

Penelitian ini diharapkan mampu menjadi refrensi terkait kekuatan hukum jual beli tanah dengan dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli bagi:

- a. Pemerintah, dalam hal ini sebagai pertimbangan hukum bagi pemerintah sebagai pembuat peraturan.
- b. Aparat Penegak Hukum, khususnya Hakim dapat dijadikan sebagai dasar pertimbangan dalam kasus serupa.
- c. Notaris/PPAT, dalam menyikapi permasalahan serupa untuk pengurusan proses pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional.
- d. Masyarakat, sebagai pengetahuan tentang transaksi jual beli secara Formal atau prosedural.

**E. Kerangka Konseptual**

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

### **1. Kekuatan Hukum**

Secara umum, *kekuatan hukum* (*rechtskracht* dalam istilah Belanda) merujuk kepada sifat dari suatu norma / keputusan / akta / perjanjian yang mengikat semua pihak yang terlibat wajib tunduk dan melaksanakan isi keputusan/perjanjian tersebut. Selanjutnya Kekuatan Hukum memiliki pembuktian yang dapat dijadikan sebagai bukti yang diakui dalam arena hukum, dan sulit atau tidak bisa dibantah kecuali melalui prosedur hukum tertentu. Kekuatan hukum juga memiliki sifat Eksekutorial yaitu dapat diupayakan pelaksanaannya melalui alat paksa atau mekanisme hukum apabila pihak yang terikat tidak melaksanakan secara sukarela.

Dalam ilmu hukum, istilah kekuatan hukum (*legal force*) dipahami sebagai derajat atau tingkat kemampuan suatu norma hukum, perjanjian, akta, atau putusan untuk menimbulkan akibat hukum yang diakui dan dilindungi oleh sistem hukum yang berlaku. Kekuatan hukum menunjukkan sejauh mana suatu ketentuan hukum atau produk hukum memiliki daya mengikat secara normatif terhadap subjek hukum yang menjadi sasarannya.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, Hal. 104.



Kekuatan hukum merupakan unsur esensial agar sebuah aturan, perjanjian, atau putusan tidak hanya bersifat deklaratif atau imbauan, melainkan juga memiliki legitimasi dan otoritas untuk dipatuhi serta dapat ditegakkan dengan sanksi apabila dilanggar. Menurut Yahya Harahap, kekuatan hukum adalah “daya mengikat dan keabsahan suatu norma atau dokumen sehingga dapat ditegakkan secara paksa melalui lembaga yang berwenang.”<sup>22</sup>

## **2. Jual Beli**

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang paling umum terjadi dalam masyarakat. Berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli untuk membayar harga yang telah disepakati.

Menurut R. Setiawan Perjanjian jual beli merupakan perjanjian timbal balik di mana pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual dan pihak pembeli berkewajiban membayar harga.<sup>23</sup>

Secara filosofis, jual beli lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam penelitian ini, objek jual beli adalah tanah yang

---

<sup>22</sup> M. Yahya Harahap, op.Cit, hal.215

<sup>23</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, hal.45.

dipindahtangankan melalui instrumen kuasa menjual di bawah tangan, sehingga menimbulkan permasalahan hukum terkait keabsahan dan kekuatan pembuktiannya.

### **3. Kuasa Menjual di Bawah Tangan**

Kuasa menjual di bawah tangan adalah bentuk pemberian kuasa untuk menjual suatu barang, yang dibuat tanpa akta autentik sehingga bersifat akta di bawah tangan dengan kekuatan pembuktian yang terbatas. Menurut Pasal 1792 KUHPdata,<sup>24</sup> pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.<sup>25</sup> Kuasa menjual yang dibuat di bawah tangan sering digunakan dalam praktik karena dianggap lebih sederhana dan murah, tetapi berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, terutama ketika digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang menurut ketentuan perundang-undangan seharusnya dilakukan melalui akta autentik. Dalam penelitian ini, kuasa menjual di bawah tangan menjadi titik sengketa dalam perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Pekalongan.

### **4. Syarat Sahnya Jual Beli**

---

<sup>24</sup> Edward ML Panjaitan et al., 2020, Kamus Etimologis Hukum, Universitas Kristen Indonesia (UKI) Press, Jakarta, hal.121. <http://repository.uki.ac.id/6132/2/KamusEtimologiIstilahHukumPenerbitUKI.pdf>, diakses dari Google book pada hari Sabtu Tanggal 09 Agustus 2025 pukul 07.30 WIB.

<sup>25</sup> L.S. Faradiba, 2025, "Konstruksi Kuasa dalam Praktik Jual Beli Tanah", *Wajah Hukum*, Universitas Batanghari Jambi, hal 56. <https://wajahhukum.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/viewFile/1671/454> diakses pada 18 September 2025 pukul 15:11

Dalam hukum perdata Indonesia, jual beli termasuk dalam perjanjian. Oleh karena itu, syarat sahnya jual beli mengikuti ketentuan umum syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu: kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, klausa yang halal.

Jadi, syarat sahnya jual beli adalah ketentuan yang harus dipenuhi agar perjanjian jual beli yang dibuat oleh para pihak sah secara hukum, memiliki kekuatan mengikat, dan menimbulkan akibat hukum yang dilindungi oleh undang-undang.<sup>26</sup>

## **5. Putusan Pengadilan**

Putusan pengadilan adalah pernyataan hakim sebagai pejabat yang berwenang yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum guna mengakhiri atau menyelesaikan suatu perkara di tingkat tertentu. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 menyebutkan bahwa putusan pengadilan memuat pertimbangan hukum, amar, dan akibat hukum dari suatu perkara. Menurut Sudikno Mertokusumo, putusan pengadilan juga merupakan bentuk konkret dari penerapan hukum pada kasus tertentu. Dalam penelitian ini, putusan yang dimaksud adalah Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pk1, yang memuat pertimbangan hukum hakim dalam menilai sah atau tidaknya jual beli yang dilakukan berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan.

---

<sup>26</sup> Subekti, 2019, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal.83

## 6. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.<sup>27</sup>

Selanjutnya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 24, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>28</sup>

Dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah jabatan resmi yang memiliki kewenangan khusus dalam membuat akta-otentik untuk transaksi atau perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, agar dapat didaftarkan dan memperoleh kepastian hukum.

## F. Kerangka Teori

Teori bertujuan untuk menerapkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi. Teori hukum mencakup juga materi yang menjadi objek kajian filsafat hukum. Satu-satunya yang luput dari kajian teori hukum hanyalah apa yang menjadi objek kajian analisis doktrinal atau ilmu hukum normatif. Untuk melakukan analisis terhadap pokok permasalahan dalam penelitian digunakan teori hukum sebagai dasar analisis. Adapun teori

---

<sup>27</sup> PP nomo 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

<sup>28</sup> PP nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

hukum yang disajikan dalam penelitian ini yaitu teori kepastian hukum dan teori penalaran hukum.

### 1. Teori Kepastian Hukum

Hans Kelsen merupakan tokoh utama yang memperkenalkan *Pure Theory of Law (Reine Rechtslehre)* atau Teori Hukum Murni. Kelsen berupaya menyingkirkan pengaruh etika, politik, sosiologi, dan moralitas dari ilmu hukum, sehingga hukum dapat dikaji secara ilmiah dan objektif.<sup>29</sup> Hukum menurut Kelsen bersifat murni karena hanya menitikberatkan pada keberlakuan normatif, bukan pada nilai-nilai di luar hukum. Dengan demikian, analisis hukum yang benar harus difokuskan pada bagaimana norma berlaku, dibuat, dan ditegakkan.

Hans Kelsen juga memperkenalkan konsep *Stufenbau der Rechtsordnung* (teori jenjang norma). Menurutnya, norma hukum tersusun secara hierarkis: norma yang lebih rendah berlaku karena mendapat legitimasi dari norma yang lebih tinggi, hingga akhirnya bersandar pada *Grundnorm* atau norma dasar hipotetis.<sup>30</sup> Misalnya, akta jual beli tanah sebagai norma konkret mendapat legitimasi dari PP 24/1997, yang bersumber dari UUPA, yang pada gilirannya berlandaskan pada UUD 1945 sebagai norma dasar tertinggi.

Kepastian hukum menurut Hans Kelsen bersifat formal-normatif.

Suatu perbuatan hukum dianggap sah apabila:

---

<sup>29</sup> Hans Kelsen, 1945, *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge, hal.100.

<sup>30</sup> Hans Kelsen, *ibid*, hal.110.

- a. Dibentuk sesuai prosedur yang ditentukan norma lebih tinggi (validitas formal).
- b. Isi norma dapat diterapkan secara jelas tanpa multitafsir (kepastian normatif).
- c. Penegakan dilakukan secara konsisten, sehingga masyarakat dapat memperkirakan akibat hukum dari tindakannya (*predictability*)<sup>31</sup>

Istilah lain, kepastian hukum adalah jaminan bahwa aturan berlaku jelas, pasti, dan dapat ditegakkan tanpa bergantung pada preferensi subjektif hakim atau pejabat.

Berdasarkan konteks kasus Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN PKL, muncul persoalan mengenai keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan.

- a. Secara materiil, transaksi tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara yang mendefinisikan jual beli sebagai persetujuan antara penjual dan pembeli, di mana penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan barang dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga. Bahkan syarat sah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdara (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal) juga terpenuhi.
- b. Namun secara formal, peralihan hak atas tanah menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah harus dibuktikan dengan akta autentik PPAT agar dapat didaftarkan di BPN. Akta di

---

<sup>31</sup> Jimly Asshiddiqie, 2013, "Hans Kelsen dan Teori Hukum Murni", *Jurnal Konstitusi* Vol. 10 No. 1, hal. 17



bawah tangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata, memang sah sebagai alat bukti, tetapi tidak memiliki kekuatan publik untuk menjadi dasar balik nama sertifikat.

Menurut teori Kelsen, di sinilah letak persoalan kepastian hukum: ada kesesuaian dengan norma perdata (KUHPerdata), tetapi tidak terpenuhi syarat formal dari norma pertanahan (PP 24/1997). Akibatnya, timbul ketidakpastian hukum bagi pembeli karena tidak dapat mendaftarkan peralihan haknya ke BPN

Hakim dalam putusan ini menyatakan jual beli sah menurut Pasal 1457 KUHPerdata, tetapi juga memerintahkan agar Notaris/PPAT melanjutkan proses balik nama sertifikat. Putusan ini menunjukkan upaya hakim untuk mengintegrasikan norma perdata dengan norma administratif pertanahan agar tercipta kepastian hukum formal. Dalam perspektif Hans Kelsen, langkah hakim tersebut tepat karena:

- a. Mengakui validitas perjanjian perdata para pihak (norma rendah).
- b. Mengembalikan pelaksanaan peralihan hak sesuai prosedur yang diatur PP 24/1997 (norma lebih tinggi).
- c. Menyelaraskan hierarki norma (*Stufenbau*), sehingga hasil akhirnya konsisten dengan sistem hukum secara keseluruhan.

Kesimpulanya Teori Hans Kelsen menegaskan bahwa meskipun kesepakatan perdata para pihak sah, kepastian hukum baru benar-benar terwujud jika norma formal diikuti sesuai hierarki peraturan.

Teori Kepastian Hukum Hans Kelsen memandang bahwa keabsahan suatu perbuatan hukum ditentukan oleh kesesuaiannya dengan norma yang lebih tinggi dalam suatu sistem hukum yang berjenjang (Stufenbau). Dalam konteks jual beli tanah dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sebagaimana dalam Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN PKL, teori ini digunakan untuk menganalisis bahwa meskipun transaksi tersebut sah secara materiil menurut Pasal 1457 KUHPerdara, namun belum memenuhi syarat formal menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Putusan hakim yang memerintahkan PPAT untuk melaksanakan balik nama merupakan upaya memulihkan kepastian hukum formal sesuai dengan hierarki norma hukum yang berlaku.

## 2. Teori Penalaran Hukum

Penalaran hukum (*legal reasoning*) merupakan proses berpikir yang digunakan oleh hakim atau praktisi hukum untuk menarik kesimpulan dan menetapkan putusan berdasarkan fakta yang ada serta ketentuan hukum yang berlaku. Menurut Philipus M. Hadjon, penalaran hukum merupakan bentuk penerapan metode berpikir logis terhadap norma-norma hukum guna menyelesaikan suatu permasalahan hukum secara tepat dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>32</sup> Proses ini tidak sekadar menerapkan aturan hukum secara mekanis, tetapi juga melibatkan interpretasi, argumentasi, dan pertimbangan nilai-nilai

---

<sup>32</sup> Phillipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, hal.76.

keadilan, kemanfaatan, serta kepastian hukum.

Berdasarkan perspektif teori hukum, penalaran hukum dibedakan menjadi penalaran deduktif dan penalaran induktif.<sup>33</sup> Penalaran deduktif berangkat dari aturan umum untuk diterapkan pada peristiwa konkret, sebagaimana lazim dilakukan melalui silogisme hukum, sedangkan penalaran induktif dilakukan dengan menarik kesimpulan dari fakta-fakta khusus untuk menemukan prinsip atau aturan umum. Hakim kerap menggunakan kombinasi keduanya, disertai metode interpretasi hukum seperti interpretasi gramatikal, sistematis, historis, dan teleologis untuk memastikan bahwa putusan yang diambil sesuai dengan tujuan hukum.

Penalaran hukum juga mencakup pembentukan argumentasi hukum (*legal argumentation*), yakni penyusunan alasan-alasan yang mendukung kesimpulan atau putusan yang diambil. Menurut Chaim Perelman, argumentasi hukum berfungsi untuk meyakinkan pihak-pihak yang berkepentingan bahwa keputusan tersebut tidak hanya benar secara normatif, tetapi juga adil secara moral dan rasional. Dalam praktik peradilan, penalaran hukum harus tercermin jelas dalam bagian pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) putusan hakim, agar dapat diuji kebenaran dan keadilannya.<sup>34</sup>

Berdasarkan konteks penelitian ini, teori penalaran hukum digunakan untuk menganalisis bagaimana hakim Pengadilan Negeri

---

<sup>33</sup> Shidarta, 2013, *Hukum Penalaran Dan Penalaran Hukum: Akar Filosofis. Buku 1*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 45.

<sup>34</sup> Perelman, C., 1980, Legal reasoning. Dalam C. Perelman, *Justice, law, and argument: Essays on moral and legal reasoning*, hal.117. Dordrecht: Reidel. [https://doi.org/10.1007/978-94-009-9010-4\\_14](https://doi.org/10.1007/978-94-009-9010-4_14) diakses pada 17 September 2025 Pukul 21.00wib

Pekalongan membangun pertimbangan hukum dalam memutus perkara jual beli tanah yang dilakukan melalui kuasa menjual di bawah tangan. Penalaran hukum hakim menjadi kunci untuk memahami alasan mengapa perjanjian tersebut tetap disahkan, meskipun tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif,<sup>35</sup> yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengkaji bahan hukum primer dan sekunder untuk menemukan asas, doktrin, serta aturan hukum yang relevan terhadap permasalahan yang diteliti. Penelitian normatif berfokus pada kajian literatur dan penelusuran peraturan perundang-undangan yang berlaku, putusan pengadilan, serta doktrin hukum yang dikemukakan para ahli.

Pendekatan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian normatif digunakan untuk menelaah keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dengan kuasa menjual di bawah tangan, dengan mengacu pada ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia, termasuk Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta peraturan di bidang pertanahan. Penelitian ini juga mengkaji putusan pengadilan

---

<sup>35</sup> Achmad Yulianto dan Fajar Mukti, 2022, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal. 157.

sebagai sumber hukum yang dapat memberikan gambaran tentang penerapan norma hukum dalam praktik, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan penelitian merupakan dasar pijakan untuk mendapatkan berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dipecahkan permasalahannya dan membuat proses penganalisisan hukum menjadi fokus, terarah dan tajam guna menetapkan argumentasi yang menyeluruh, konstruktif dan sistematis. Dalam penelitian ini, pendekatan kasus (*case approach*),<sup>36</sup> yakni pendekatan dengan cara menelaah putusan pengadilan yang berkaitan langsung dengan isu hukum yang menjadi objek penelitian. Melalui pendekatan ini, peneliti dapat mengidentifikasi pertimbangan hukum (*ratio decidendi*) hakim dalam memutus perkara jual beli tanah dengan kuasa menjual di bawah tangan, khususnya sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl.

Penelitian ini juga menggunakan pendekatan konseptual (*conceptual approach*)<sup>37</sup>, yaitu pendekatan yang dilakukan dengan merujuk pada doktrin-doktrin hukum, pendapat para sarjana, dan konsep-konsep yuridis yang telah mapan untuk memberikan kerangka analisis yang sistematis. Pendekatan ini diperlukan untuk

---

<sup>36</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2021, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta hal.134.

<sup>37</sup> Ibid, hal.135.

menguraikan dan mengklarifikasi makna dari istilah-istilah kunci seperti hakim, jual beli, kuasa menjual di bawah tangan, dan putusan pengadilan.

Selanjutnya, digunakan pula pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu pendekatan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Jabatan Notaris, serta peraturan di bidang pertanahan. Melalui kombinasi berbagai metode pendekatan ini, diharapkan analisis penelitian menjadi lebih tajam, terarah, dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

### **3. Jenis dan Sumber Data**

Berdasarkan metode penelitian hukum normatif, maka sumber datanya Sekunder yang berasal dari:

#### **a. Bahan hukum Primer<sup>38</sup>**

Bahan hukum primer adalah sumber hukum yang bersifat otoritatif, mengikat, dan menjadi dasar utama dalam menganalisis permasalahan hukum yang diteliti. Adapun bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hukum dasar tertulis yang menjadi sumber

---

<sup>38</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Ahmad MH, 2023, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan ke VII, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.42.



legitimasi semua peraturan perundang-undangan.

2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai:
  - a) Syarat sah perjanjian (Pasal 1320);
  - b) Perjanjian jual beli (Pasal 1457 dan seterusnya);
  - c) Pemberian kuasa (Pasal 1792–1819).
3. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang mengatur kewenangan, fungsi, dan prinsip penyelenggaraan kekuasaan kehakiman oleh hakim.
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang mengatur kewenangan notaris dalam pembuatan akta autentik, termasuk akta perjanjian jual beli tanah.
5. Peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yang mengatur mekanisme peralihan hak atas tanah dan pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997.
6. Yurisprudensi, khususnya Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl, yang menjadi objek utama penelitian dan memuat pertimbangan hukum terkait keabsahan jual beli tanah dengan kuasa menjual di bawah tangan.

b. Bahan hukum sekunder, Bahan hukum sekunder adalah bahan

hukum yang memberikan penjelasan, komentar, atau interpretasi terhadap bahan hukum primer. Sumber ini tidak memiliki kekuatan mengikat seperti bahan hukum primer, tetapi berfungsi memperkuat analisis dan argumentasi hukum dalam penelitian. Adapun bahan hukum sekunder dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Literatur hukum, berupa buku-buku yang membahas teori penalaran hukum, kepastian hukum, validasi norma, perjanjian jual beli, pemberian kuasa, dan praktik notariat.
- 2) Jurnal ilmiah di bidang hukum perdata, hukum kenotariatan, dan hukum pertanahan yang relevan dengan permasalahan penelitian.
- 3) Karya tulis ilmiah dan hasil penelitian terdahulu yang membahas sengketa jual beli tanah, penggunaan kuasa menjual di bawah tangan, serta analisis putusan pengadilan terkait.
- 4) Pendapat para ahli hukum (doktrin) yang diambil dari buku, artikel, maupun hasil wawancara atau seminar, yang memberikan pandangan konseptual mengenai keabsahan perjanjian dan kekuatan pembuktian akta.
- 5) Kamus hukum dan Kamus Besar Bahasa Indonesia, yang digunakan untuk menjelaskan makna terminologi hukum dan istilah-istilah penting dalam penelitian.

c. Bahan non-hukum adalah bahan yang secara langsung tidak memiliki sifat mengikat secara yuridis, namun dapat digunakan

untuk memberikan petunjuk, ilustrasi, atau konteks tambahan dalam memahami permasalahan yang diteliti. Dalam penelitian ini, bahan non-hukum berfungsi untuk memperkaya analisis, terutama terkait aspek terminologi dan latar belakang sosial. Adapun bahan non-hukum yang digunakan meliputi:

- 1) Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), untuk memperoleh definisi bahasa yang baku terhadap istilah-istilah umum yang digunakan dalam penelitian.
- 2) Kamus hukum, untuk mendapatkan arti terminologi hukum secara tepat sesuai dengan penggunaannya dalam praktik hukum di Indonesia.
- 3) Ensiklopedia dan referensi umum lainnya, yang dapat memberikan gambaran latar belakang atau penjelasan tambahan terkait konsep-konsep yang dibahas.
- 4) Artikel atau berita dari media massa yang relevan, untuk memahami konteks faktual dan perkembangan isu hukum terkait jual beli tanah dengan kuasa menjual di bawah tangan.

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

Metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) yang memanfaatkan berbagai bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non-hukum yang relevan. Adapun langkah-langkah pengumpulan

data meliputi:<sup>39</sup>

a. Dokumentasi

Mengumpulkan dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan penelitian, seperti peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, akta, buku, jurnal, dan literatur hukum lainnya.

b. Inventarisir

Mengidentifikasi dan mengelompokkan seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan berdasarkan tema atau pokok permasalahan hukum yang dibahas.

c. Sistematisasi

Menyusun bahan hukum yang telah diinventarisir ke dalam urutan yang logis dan terstruktur, sehingga memudahkan proses analisis dan memastikan semua data relevan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

**5. Metode Analisis Data**

Menurut Soerjono Soekanto untuk konteks penelitian hukum normatif menekankan bahwa analisis data dilakukan secara kualitatif normatif, yaitu dengan menafsirkan peraturan perundang-undangan, doktrin, dan putusan pengadilan untuk menemukan jawaban hukum yang logis dan sistematis<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> S I dan Shidarta, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, preprint, Yayasan Pustaka Obor , Jakarta, hal.45.

<sup>40</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, edisi ke-1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.15.

## **H. Sistematika Penulisan**

Dalam menyajikan penulisan ini, sistematika penulisan tesis secara garis besar, adalah sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, dan metode penelitian. Bab ini memberikan landasan awal yang menjelaskan alasan pentingnya penelitian dilakukan serta bagaimana penelitian akan dilaksanakan.

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan tentang tinjauan umum jual- beli menurut hukum positif dan menurut hukum islam, tinjauan umum tentang kuasa menjual.

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Bab ini menyajikan hasil penelitian, tentang kekuatan hukum jual beli dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan menurut ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia di analisa berdasarkan teori Hans Kelsen, tentang Penalaran hukum hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam memutus perkara kuasa menjual di bawah tangan sebagai syarat sahnya jual beli dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl menggunakan teori Penalaran hukum Philipus M. Hadjon.

#### BAB IV PENUTUP

Pada bab ini memuat kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan serta saran yang di ambil dari hasil penelitian yang telah penulis lakukan.





## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum tentang Jual Beli**

##### **1. Jual Beli Menurut Hukum Perdata**

Kegiatan jual beli merupakan aktivitas yang paling sering dilakukan sebagai sarana peralihan hak atas barang dan jasa. Melalui jual beli, terjadi perpindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli berdasarkan kesepakatan yang telah mereka buat. Pentingnya transaksi ini membuat negara melalui peraturan perundang-undangan memberikan dasar hukum yang jelas dan mengikat. Dalam sistem hukum Indonesia, ketentuan mengenai jual beli diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Buku III tentang Perikatan. Tinjauan umum mengenai jual beli menurut hukum perdata diperlukan untuk memahami pengertian, dasar hukum, asas, unsur, serta akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli.

Pasal 1457 KUHPerdata mendefinisikan jual beli sebagai *“suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”* Definisi ini menunjukkan bahwa jual beli adalah perjanjian yang bersifat timbal balik: penjual berkewajiban menyerahkan barang, pembeli berkewajiban membayar harga. Pasal 1458 KUHPerdata

menegaskan sifat konsensualnya: *“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”*

KUHPerdata menempatkan jual beli sebagai perjanjian konsensual, timbal balik, dan bersifat obligator: perjanjian ini melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak tetapi tidak otomatis memindahkan hak milik sebelum dilakukan penyerahan (levering).

Selain pengaturan normatif dalam KUHPerdata, pemahaman mengenai jual beli juga diperkuat oleh pendapat para ahli hukum perdata. Salah satu pakar yang banyak dikutip adalah R. Subekti,<sup>41</sup> yang memberikan definisi yang sejalan dengan KUHPerdata namun menekankan aspek perjanjian timbal balik yang lahir dari kesepakatan para pihak. Definisi ini penting karena memperjelas hakikat jual beli sebagai perjanjian perdata yang paling sering dilakukan masyarakat Menurut R. Subekti, Jual beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji menyerahkan barang dan pihak yang lain berjanji membayar harga.<sup>42</sup> Definisi ini menegaskan beberapa hal penting:

a. Jual beli sebagai perjanjian

---

<sup>41</sup> Subekti, R. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta, hal. 45–48.

<sup>42</sup> R. Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta, hal. 83.

Jual beli bukan sekadar perbuatan faktual menyerahkan barang dan menerima uang, melainkan suatu perjanjian hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak.

b. Sifat timbal balik (sinalagma)

Kedua belah pihak saling terikat: penjual berkewajiban menyerahkan barang, pembeli berkewajiban membayar harga. Kewajiban ini lahir bersamaan sejak perjanjian tercapai.

c. Sejalan dengan KUHPerdota

Definisi Subekti sejalan dengan Pasal 1457 KUHPerdota yang menyebutkan unsur pokok jual beli, yakni “menyerahkan barang” dan “membayar harga”. Namun, Subekti merumuskan dengan bahasa yang lebih sederhana dan aplikatif.

d. Implikasi praktis

Karena merupakan perjanjian, jual beli tunduk pada syarat-syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdota (kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal). Jika salah satu syarat tidak terpenuhi, perjanjian jual beli dapat dibatalkan atau batal demi hukum.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Setiawan, R.1992, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Binacipta, Bandung, hal. 40–43.

## 2. Jual Beli Menurut pendapat Para Ahli

Meskipun KUHPerdato telah memberikan pengertian jual beli sebagaimana tercantum dalam Pasal 1457, namun rumusan tersebut bersifat singkat dan umum.<sup>44</sup> KUHPerdato hanya menegaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian di mana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Rumusan ini memang cukup untuk memberikan gambaran dasar, tetapi belum menjelaskan lebih rinci sifat, asas, serta akibat hukum dari jual beli sebagai suatu perjanjian perdata.<sup>45</sup>

Oleh karena itu, untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif mengenai jual beli, diperlukan telaah terhadap pandangan dan doktrin para ahli hukum perdata. Pandangan para ahli ini memberikan uraian yang lebih dalam mengenai karakteristik jual beli, baik sebagai perjanjian konsensual, obligatoir, maupun konsekuensi terhadap peralihan hak milik.<sup>46</sup>

Dengan menelaah doktrin tersebut, dapat ditemukan benang merah antara ketentuan normatif dalam KUHPerdato dengan teori-teori hukum yang berkembang dalam literatur.

---

<sup>44</sup> Subekti, R. 1987, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, hal. 60–63.

<sup>45</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, hal. 34–36.

<sup>46</sup> Abdulkadir Muhammad, 2010, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 98–100.

Beberapa definisi jual beli menurut para ahli adalah sebagai berikut:

a. Subekti

Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>47</sup>

b. R. Setiawan

R. Setiawan menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik, di mana pihak penjual berjanji menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak pembeli berjanji membayar harga yang telah disepakati.<sup>48</sup>

c. Wirjono Prodjodikoro

Menurut Wirjono, perjanjian jual beli bersifat konsensual, karena dianggap sah sejak adanya kesepakatan mengenai barang dan harga, walaupun penyerahan barang maupun pembayaran belum dilakukan.<sup>49</sup>

d. Abdulkadir Muhammad

Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa jual beli merupakan perjanjian obligatoir, karena hanya menimbulkan

---

<sup>47</sup> *Ibid*, Hal.83

<sup>48</sup> R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Binacipta, hal. 215.

<sup>49</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur Bandung, hal. 59.

kewajiban bagi para pihak, bukan langsung memindahkan hak milik.<sup>50</sup>

e. J. Satrio

Menurut J. Satrio, perjanjian jual beli bersifat konsensual dan sudah sempurna sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, tetapi peralihan hak milik baru terjadi pada saat barang diserahkan kepada pembeli (*levering*).<sup>51</sup>

Dari berbagai pendapat di atas dapat dipahami bahwa jual beli dalam KUHPdata merupakan perjanjian konsensual, karena lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga. Jual beli juga bersifat obligatoir, karena hanya menimbulkan kewajiban timbal balik antara penjual dan pembeli, sedangkan peralihan hak milik baru terjadi pada saat dilakukan penyerahan barang sebagaimana diatur dalam Pasal 1459 KUHPdata. Dengan demikian, baik ketentuan normatif maupun pandangan para ahli menegaskan bahwa inti dari jual beli terletak pada kesepakatan mengenai barang dan harga, sedangkan aspek peralihan hak milik merupakan akibat hukum yang lahir setelah penyerahan dilakukan.

Setelah memahami pengertian jual beli baik menurut KUHPdata maupun menurut doktrin para ahli, pembahasan selanjutnya diarahkan pada aspek yang lebih mendalam mengenai

---

<sup>50</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 213.

<sup>51</sup> J. Satrio, *Opcit*, hal. 128.



asas-asas, unsur-unsur, hak dan kewajiban, serta akibat hukum yang timbul dari jual beli. Hal ini penting karena jual beli bukan hanya sekadar perjanjian antara penjual dan pembeli, tetapi juga suatu hubungan hukum yang dibingkai oleh asas-asas hukum perdata, disyaratkan oleh unsur-unsur tertentu agar sah, serta menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik yang berujung pada konsekuensi hukum. Dengan memahami bagian ini, maka kajian mengenai jual beli dalam hukum perdata menjadi lebih komprehensif dan dapat dijadikan landasan untuk analisis lebih lanjut.<sup>52</sup>

### 3. Asas-Asas Jual Beli

Asas hukum merupakan dasar atau prinsip yang menjiwai suatu aturan hukum. Dalam konteks jual beli, asas-asas ini berfungsi sebagai pedoman yang memberi arah dalam memahami maupun menerapkan ketentuan KUHPerdata terkait perjanjian jual beli. KUHPerdata tidak secara eksplisit merumuskan asas-asas jual beli, tetapi melalui berbagai pasalnya dapat ditarik beberapa asas penting yang melekat pada perjanjian jual beli.<sup>53</sup>

Pertama, asas konsensualisme. Asas ini tercermin dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun

---

<sup>52</sup> R Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 191–193.

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1993, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya

barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”<sup>54</sup>

Ketentuan ini menunjukkan bahwa jual beli cukup lahir dari adanya kesepakatan, tanpa perlu formalitas tertentu. Menurut Subekti, asas konsensualisme ini menegaskan bahwa jual beli sah sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, sehingga sifatnya sederhana dan fleksibel.<sup>55</sup>

Kedua, asas kebebasan berkontrak. Asas ini didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam kaitannya dengan jual beli, asas ini memberi kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat perjanjian, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. R. Setiawan menegaskan bahwa asas kebebasan berkontrak memungkinkan para pihak merancang klausula-klausula sesuai kebutuhan, sehingga menempatkan perjanjian jual beli sebagai wujud otonomi para pihak.<sup>56</sup>

Ketiga, asas *pacta sunt servanda*. Masih dalam Pasal 1338 KUHPerdara, ditegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat kedua belah pihak layaknya undang-undang.<sup>57</sup> Asas ini

---

<sup>54</sup> Luh Putu Suryani, 2020, “Asas Konsensualisme dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdara,” *Jurnal Ilmu Hukum Universitas Udayana*, Vol. 7 No. 2, hal. 211.

<sup>55</sup> Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 83

<sup>56</sup> R. Setiawan, *Opcit*, hal. 220

<sup>57</sup> Lili Rasjidi & Ira Thania Rasjidi, 2001, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum* Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 96–99.

menimbulkan konsekuensi bahwa para pihak wajib menaati isi perjanjian jual beli, dan pelanggaran terhadapnya dapat menimbulkan sanksi hukum. Menurut J. Satrio, asas *pacta sunt servanda* merupakan dasar yang menjamin kepastian hukum, karena memberikan jaminan bahwa perjanjian yang sudah dibuat tidak dapat dibatalkan secara sepihak.<sup>58</sup>

Keempat, asas itikad baik. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menyatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Dalam konteks jual beli, asas ini menuntut agar penjual dan pembeli melaksanakan hak dan kewajibannya dengan kejujuran dan rasa saling percaya.<sup>59</sup> Abdulkadir Muhammad menjelaskan bahwa asas itikad baik tidak hanya berlaku pada tahap pelaksanaan, tetapi juga sejak tahap perundingan hingga pelaksanaan perjanjian.<sup>60</sup>

Demikian asas-asas jual beli dalam KUHPerdata menegaskan bahwa jual beli lahir dari kesepakatan para pihak, dilaksanakan berdasarkan kebebasan berkontrak, dijalankan dengan kewajiban menaati perjanjian, dan harus berlandaskan itikad baik. Keempat asas ini menjadi fondasi yang memastikan bahwa perjanjian jual

---

<sup>58</sup> J. Satrio, 1995, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, hal. 134.

<sup>59</sup> Rani Andini & Zainal Asikin, 2022, "Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata," *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 10 No. 1, hal. 142.

<sup>60</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 217.

beli berjalan seimbang antara kebebasan para pihak dengan kepastian hukum yang dijamin oleh undang-undang.

#### 4. Unsur-unsur Jual Beli

Unsur-unsur jual beli merupakan komponen penting yang harus ada agar suatu perjanjian jual beli dapat dikatakan sah dan mengikat secara hukum. KUHPerdato memang tidak merinci unsur-unsur jual beli secara sistematis, namun melalui beberapa pasalnya dapat ditarik bahwa suatu perjanjian jual beli setidaknya harus mengandung adanya subjek hukum, objek perjanjian, harga, serta kesepakatan para pihak. Unsur-unsur ini selaras dengan syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdato.

Pertama, subjek hukum (penjual dan pembeli). Setiap perjanjian jual beli harus melibatkan minimal dua pihak, yaitu penjual yang berkewajiban menyerahkan barang dan pembeli yang berkewajiban membayar harga. Subjek hukum ini harus cakap melakukan perbuatan hukum sesuai Pasal 1329 KUHPerdato.<sup>61</sup> Menurut Subekti, keberadaan penjual dan pembeli merupakan unsur esensial karena tanpa adanya para pihak yang saling bersepakat, maka tidak mungkin lahir perjanjian jual beli.<sup>62</sup>

Kedua, objek jual beli (barang). Pasal 1332 KUHPerdato menentukan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan

---

<sup>61</sup> Maria Magdalena, 2021, *Hukum Perdata Indonesia: Perikatan dan Perjanjian*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 95.

<sup>62</sup> Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hal. 89.

yang dapat menjadi objek perjanjian. Barang tersebut bisa berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, sepanjang dapat ditentukan jenis dan jumlahnya. R. Setiawan menegaskan bahwa barang yang diperjualbelikan harus “dapat ditentukan” (determined), artinya tidak boleh berupa sesuatu yang mustahil atau tidak jelas wujudnya.<sup>63</sup>

Ketiga, unsur harga menjadi penanda bahwa suatu perjanjian adalah jual beli dan bukan hibah. Pasal 1457 KUHPerdara menegaskan bahwa jual beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Harga tersebut harus dinyatakan dalam bentuk uang, meskipun dapat ditentukan cara pembayarannya secara fleksibel.<sup>64</sup> Menurut Abdulkadir Muhammad, penetapan harga dalam bentuk uang inilah yang membedakan jual beli dari bentuk peralihan hak lainnya.<sup>65</sup>

Keempat, unsur kesepakatan merujuk pada asas konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara, bahwa jual beli dianggap terjadi sejak tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. J. Satrio menegaskan bahwa kesepakatan merupakan inti dari lahirnya perjanjian jual

---

<sup>63</sup> R. Setiawan, *Opcit*, 225.

<sup>64</sup> Khoirul Ummam, Deny Guntara & Muhamad Abas, 2023, “Akibat Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Dibawah Tangan atas Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara,” *The Juris*, Vol. 7 No. 1, hal. 88.

<sup>65</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya, Bandung,

beli, tanpa adanya kesepakatan yang bebas dari cacat kehendak, maka perjanjian dapat dibatalkan.<sup>66</sup>

Demikian unsur-unsur jual beli meliputi para pihak (penjual dan pembeli), objek (barang), harga, dan kesepakatan. Keempat unsur ini tidak hanya mencerminkan syarat sahnya perjanjian, tetapi juga berfungsi sebagai fondasi yang membedakan jual beli dari perjanjian-perjanjian lain dalam hukum perdata.

#### 5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Jual Beli

Setelah memahami asas-asas dan unsur-unsur jual beli, penting untuk menguraikan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban yang melekat pada para pihak. Hak dan kewajiban ini merupakan konsekuensi langsung dari perjanjian jual beli yang telah sah terbentuk. Dalam hukum perdata, hubungan jual beli dipandang sebagai perjanjian timbal balik (*wederkerige overeenkomst*), di mana masing-masing pihak mempunyai prestasi yang saling berhubungan.<sup>67</sup> Dengan kata lain, kewajiban yang lahir bagi penjual akan melahirkan hak bagi pembeli, demikian pula sebaliknya.

Hak dan kewajiban ini tidak hanya bersifat formal sebagaimana tercantum dalam KUHPerdata, tetapi juga memiliki dimensi praktis yang sangat menentukan keberlangsungan perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan

---

<sup>66</sup> J. Satrio, *Opcit.* 138

<sup>67</sup> Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 45.



kewajibannya, maka pihak lain berhak menuntut pemenuhan perjanjian atau ganti kerugian. Oleh karena itu, memahami hak dan kewajiban para pihak dalam jual beli menjadi hal yang fundamental untuk memastikan kepastian hukum dan keseimbangan dalam transaksi.

a. Hak dan Kewajiban Penjual

Penjual memiliki kewajiban utama untuk menyerahkan barang yang diperjualbelikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdato. Penyerahan ini dapat berupa penyerahan nyata (fisik) maupun penyerahan yuridis sesuai dengan ketentuan yang berlaku.<sup>68</sup> Selain itu, penjual juga wajib menjamin pembeli terhadap adanya cacat tersembunyi pada barang (Pasal 1504 KUHPerdato) serta menjamin agar pembeli tidak terganggu hak kepemilikannya oleh pihak ketiga (*vrijwaring* atau *eviksi*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1491–1497 KUHPerdato.<sup>69</sup>

Sebaliknya, penjual berhak menerima pembayaran harga dari pembeli sesuai dengan yang diperjanjikan. Menurut Subekti, hak utama penjual adalah memperoleh pembayaran yang sah, sebab tanpa adanya pembayaran, perjanjian jual beli akan kehilangan keseimbangannya.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 112.

<sup>69</sup> Subekti, 1992, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 56

<sup>70</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti,

b. Hak dan Kewajiban Pembeli

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga barang pada waktu dan tempat yang telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerdata. Pembayaran ini harus dilakukan dalam bentuk uang, sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian. Selain itu, pembeli berkewajiban menerima barang yang telah dibeli serta menanggung biaya-biaya yang timbul dari penyerahan barang jika diperjanjikan demikian.

Hak pembeli adalah menerima barang sesuai dengan perjanjian, baik dalam hal kualitas, kuantitas, maupun kondisi barang. hak pembeli yang paling mendasar adalah memperoleh barang dalam keadaan bebas dari cacat tersembunyi, karena hal tersebut merupakan jaminan dari asas itikad baik dalam perjanjian.<sup>71</sup>

Demikian hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli bersifat timbal balik: penjual wajib menyerahkan barang dan berhak menerima harga, sedangkan pembeli wajib membayar harga dan berhak menerima barang. Keseimbangan antara hak dan kewajiban inilah yang menjamin terlaksananya perjanjian jual beli secara adil dan sesuai hukum.

---

Bandung, hal. 223.

<sup>71</sup> Humala Sitinjak & Imman Yusuf Sitinjak, 2023, "Aspek Hukum Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli menurut KUHPerdata," *Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol. 4 No. 1, hal. 21–31.

## 6. Akibat Hukum Jual Beli

Setelah menguraikan asas-asas, unsur-unsur, serta hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli, tahap berikutnya adalah mengkaji akibat hukum yang timbul dari perjanjian tersebut. Akibat hukum bukan sekadar dampak normatif; ia merepresentasikan realisasi prinsip *pacta sunt servanda*, mekanisme pemindahan hak, serta rangka sanksi dan pemulihan ketika kewajiban tidak dipenuhi. Pemahaman mendalam tentang akibat hukum ini penting untuk menilai kepastian hukum para pihak, risiko transaksi (terutama pada obyek berupa hak atas tanah/rumah), dan pilihan penyelesaian bila terjadi wanprestasi.

### a. Akibat obligatoir yaitu lahirnya hubungan perikatan timbal balik

Jual beli menimbulkan hubungan obligatoir antara penjual dan pembeli: penjual berkewajiban menyerahkan obyek yang diperjanjikan, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga. Ini adalah akibat otomatis dari terbentuknya perjanjian (Pasal 1457 KUHPdata) dan merupakan kerangka dasar tuntutan hukum apabila terjadi kegagalan pelaksanaan.<sup>72</sup> Dalam praktik peradilan, klaim pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan sering

---

<sup>72</sup> Sherly Sulistiorini, 2022 “Akibat Hukum Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibatalkan oleh Pengadilan Karena Wanprestasi,” *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, Vol. 7 No. 8, hal. 512

berangkat dari relasi obligatoir ini. (Dasar normatif: Pasal 1457 KUHPerdara).

b. Peralihan hak milik (*levering*)

Sifat konsensual jual beli menandakan bahwa perjanjian telah ada sejak kata sepakat, tetapi peralihan hak milik atas benda tidak otomatis terjadi pada saat itu. KUHPerdara menegaskan bahwa perpindahan hak milik memerlukan penyerahan (*levering*) hak berpindah saat barang diserahkan kepada pembeli (Pasal 1459 KUHPerdara). Untuk benda tidak bergerak (tanah/bangunan), selain penyerahan secara faktual biasanya diperlukan tindakan formal (akta, pendaftaran ke BPN) agar kepastian hukum bagi pembeli tercapai; tanpa pemenuhan formalitas itu, pembeli berisiko mengalami masalah pembuktian atau klaim pihak ketiga. Studi-studi kasus dan literatur baru menekankan pentingnya pencatatan/registrasi untuk menghindari sengketa kepemilikan pada obyek properti.<sup>73</sup>

c. Wanprestasi

Wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak gagal memenuhi prestasinya sesuai perjanjian misalnya penjual tidak menyerahkan barang; pembeli tidak membayar. Konsekuensi hukumnya meliputi: permintaan pemenuhan

---

<sup>73</sup> M. Vianny, 2024, *Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah yang Cacat Formil*, Jakarta: UI ScholarHub, hal. 42

perjanjian (*specific performance*), tuntutan ganti rugi, dan/atau pembatalan perjanjian. Prosedur dan pembuktian wanprestasi sering mengacu pada aturan somasi, tenggat waktu, dan putusan pengadilan (analisis yuridis terhadap putusan pengadilan menunjukkan praktik penerapan Pasal 1238 KUHPdata dan Pasal terkait wanprestasi). Studi-studi empiris dan artikel hukum terakhir juga menunjukkan bahwa wanprestasi pada jual beli properti dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) merupakan sumber sengketa yang sering diadukan ke pengadilan, sehingga analisis penyelesaian (mediasi, eksekusi putusan, ganti rugi) relevan untuk dimasukkan dalam kajian.<sup>74</sup>

d. Eviksi dan cacat tersembunyi sebagai bentuk tanggung jawab penjual

Penjual bertanggung jawab atas gangguan hak (eviksi) dan cacat tersembunyi yang mengurangi kegunaan barang atau menimbulkan risiko hukum bagi pembeli. KUHPdata mengatur jaminan-jaminan ini; bila terjadi eviksi atau cacat tersembunyi, pembeli berhak menuntut ganti rugi atau pembatalan. Kajian literatur terbaru menekankan pentingnya klausul garansi dalam perjanjian (mis. jaminan bebas sengketa, deklarasi kondisi barang) untuk mengurangi

---

<sup>74</sup> Humala Sitinjak & Imman Yusuf Sitinjak, 2023, "Aspek Hukum Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli menurut KUHPdata," *Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan* 4, no. 1 hal. 25.

sengketa pasca-penjualan.<sup>75</sup>

- e. Akibat khusus pada jual beli obyek tidak bergerak (tanah/bangunan)

Untuk tanah/bangunan, akibat hukum jual beli berimplikasi ganda: (1) aspek perdata (perikatan dan peralihan hak), dan (2) aspek administratif (akta jual beli, AJB, dan pendaftaran di BPN). Jika formalitas tidak dipenuhi (mis. AJB tidak dibuat atau sertifikat belum dialihkan), pembeli rawan kehilangan prioritas atas haknya meskipun ia telah melunasi harga.<sup>76</sup>

- f. Implikasi praktis: mitigasi risiko dalam perjanjian jual beli

Untuk meminimalkan risiko hukum bagi kedua pihak, praktik kontraktual yang disarankan oleh literatur modern meliputi: klausul penalti/*late fee*, klausul kondisi penyerahan (*time/place of delivery*), jaminan bebas sengketa, mekanisme penyelesaian sengketa (mediasi/arbitrer), dan kepastian proses registrasi untuk obyek tak bergerak. Jurnal-jurnal terbaru menekankan pula perlunya dokumentasi lengkap (bukti pembayaran, bukti penyerahan, akta autentik) sebagai dasar pembelaan di pengadilan.

---

<sup>75</sup> Khoirul Ummam, Deny Guntara & Muhamad Abas, 2023, "Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Dibawah Tangan atas Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara," *The Juris: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 1, hal. 138

<sup>76</sup> R. Azurma, 2025, "Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah," *Jurnal Al-Mikraj* 7, no. 1, hal.: 55.



## **B. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Menurut Hukum Islam**

Setelah menguraikan konsep jual beli menurut hukum perdata, penting untuk meninjau pula perspektif hukum Islam. Hal ini relevan mengingat mayoritas masyarakat Indonesia beragama Islam dan sering mendasarkan praktik muamalahnya pada prinsip-prinsip syariah. Hukum perdata dan hukum Islam memiliki tujuan yang sama, yakni menciptakan kepastian, keadilan, serta kemanfaatan bagi para pihak dalam perjanjian. Namun, keduanya memiliki perbedaan mendasar, terutama dalam aspek filosofi, sumber hukum, serta prinsip yang digunakan.

Menurut hukum Islam, jual beli merupakan salah satu bentuk muamalah yang paling banyak dilakukan, dan telah diatur secara rinci baik dalam Al-Qur'an, Hadis, maupun ijtihad para ulama. Prinsip utama dalam jual beli menurut Islam adalah adanya kerelaan (*taradhi*) di antara pihak-pihak, serta larangan adanya penipuan, *gharar* (ketidakjelasan), dan *riba*. Oleh karena itu, pembahasan mengenai pengertian jual beli menurut *fiqh* menjadi penting sebagai dasar untuk memahami struktur akad jual beli dalam perspektif hukum Islam.

### **1. Pengertian Jual Beli menurut Hukum Islam**

Menurut *fiqh* jual beli disebut dengan istilah *al-bay'*, yang secara bahasa berarti pertukaran atau tukar-menukar. Secara istilah, para fuqaha mendefinisikan jual beli sebagai akad pertukaran harta dengan harta dengan cara tertentu yang

dibenarkan syariat, yang menimbulkan perpindahan kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain.<sup>77</sup> Hal ini menunjukkan bahwa dalam hukum Islam, jual beli tidak hanya berkaitan dengan perpindahan kepemilikan barang, tetapi juga harus mengandung unsur kerelaan (*taradhi*) antara penjual dan pembeli sebagai syarat sahnya akad. Dalam konteks ini, jual beli menjadi wujud dari prinsip dasar muamalah Islam yang menekankan nilai kejujuran, keterbukaan, dan keadilan.

Para ulama fikih memberikan definisi yang lebih rinci mengenai konsep jual beli sesuai dengan pendekatan mazhabnya. Menurut Imam Asy-Syafi'i, jual beli adalah *pertukaran harta dengan harta yang lain untuk kepemilikan dengan cara tertentu yang dibolehkan*.<sup>78</sup> Sementara menurut Imam Abu Hanifah, jual beli merupakan *pertukaran suatu barang yang bernilai dengan barang lain yang bernilai dengan cara tertentu yang menimbulkan kepemilikan*.<sup>79</sup> Dari dua definisi ini dapat dipahami bahwa esensi jual beli dalam hukum Islam terletak pada perpindahan hak milik yang sah melalui akad (ijab qabul) yang dilakukan secara suka rela dan memenuhi syarat-syarat tertentu.

Selain itu, Wahbah Az-Zuhaili menegaskan bahwa jual beli dalam hukum Islam memiliki dua unsur utama, yaitu: (1) adanya pertukaran manfaat dan harta; serta (2) tercapainya kerelaan

---

<sup>77</sup> Al-Jurjani, A. 2020, *At-Ta'rifat*, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, hal.78.

<sup>78</sup> Asy-Syafi'i, 2018, *Al-Umm*, Jilid 3, Dar al-Ma'rifah, Beirut, hal. 27.

<sup>79</sup> Abu Hanifah, 2019, *Fiqh al-Akbar*, Maktabah al-Azhariyah, Kairo, hal. 73.

antara kedua pihak yang berakad.<sup>80</sup> Prinsip ini menegaskan bahwa jual beli bukan hanya transaksi ekonomi, tetapi juga interaksi sosial yang diatur oleh nilai moral, etika, dan hukum. Dengan demikian, hukum Islam menempatkan jual beli sebagai instrumen penting dalam menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat.

## 2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Islam

Al-Qur'an memberikan dasar normatif bagi pelaksanaan jual beli sebagaimana termaktub dalam Surah Al-Baqarah ayat 275, yang menyatakan:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ  
مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ  
الرِّبَا ۖ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ  
اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ٢٧٥

*“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka*

---

<sup>80</sup> Wahbah Az-Zuhaili, 2019, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Dar al-Fikr, Beirut, hal.344.

*itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”(QS. al-Baqarah: 275)*

Penghalalan jual beli oleh Allah SWT mengandung dua bentuk pemaknaan yang dapat dipahami.<sup>81</sup> Pertama, Allah menghalalkan seluruh bentuk jual beli yang secara umum dilakukan oleh manusia sepanjang transaksi tersebut dilandasi oleh sikap saling ridha antara para pihak yang berakad. Pemaknaan ini dianggap sebagai pendapat yang paling kuat di antara para ulama.<sup>82</sup> Kedua, kehalalan jual beli dimaknai bahwa transaksi tersebut menjadi halal selama tidak terdapat larangan yang ditetapkan oleh Rasulullah SAW, yang berfungsi sebagai penjelas dan penerang atas ketentuan hukum yang dikehendaki oleh Allah SWT.

Dengan demikian, ketentuan mengenai jual beli termasuk dalam kategori hukum *mujmal*, yaitu hukum yang secara umum telah ditetapkan oleh Allah SWT dalam Al-Qur'an, sedangkan rincian pelaksanaannya dijelaskan lebih lanjut melalui sunnah Nabi Muhammad SAW. Dalam konteks ini, jual beli dapat pula dipahami sebagai bagian dari hukum umum yang bersifat global

---

<sup>81</sup> Hidayatul Azqia, 2022, "Jual Beli dalam Perspektif Hukum Islam" Al Rasyad Jurnal Hukum dan Etika Bisnis Syariah, No 1 Vol 1, hal.21. <https://jurnal.iaihpancor.ac.id/index.php/alrasyad/article/view/534> diakses tanggal 9 Oktober 2025 pukul 22.40 WIB

<sup>82</sup> Imam Syafi'i, 2012, *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*, penerjemah Beni Hamzah dan Solihin, Pustaka Azam, Jakarta, hal.216.

dalam nash, kemudian dijelaskan secara khusus oleh Rasulullah SAW terkait batasan-batasan kehalalan dan keharamannya.

Pengertian ini menunjukkan bahwa hukum Islam menempatkan jual beli sebagai aktivitas yang pada dasarnya mubah (boleh), selama tidak bertentangan dengan prinsip keadilan, kejujuran, dan tidak mengandung unsur yang diharamkan seperti riba, gharar, maupun penipuan.

Pada Surah Al-Baqarah ayat 275 menjelaskan bahwa Islam membedakan antara kegiatan ekonomi yang sah dan yang batil, di mana jual beli yang dilakukan dengan cara yang benar dianggap halal, sedangkan praktik riba yang menimbulkan ketidakadilan dan eksploitasi dinyatakan haram.<sup>83</sup> Oleh karena itu, dalam hukum Islam, jual beli bukan semata-mata pertukaran barang dan uang, tetapi juga sarana menjaga kemaslahatan serta menghindarkan manusia dari praktik ekonomi yang merugikan salah satu pihak.

Ayat lain yang berkenaan dengan jual beli adalah surah Annisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ  
تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ۝٢٩

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu,*

---

<sup>83</sup> Opcit, hal. 342

*Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(QS an-Nisa[4]: 29)*

Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara batilyaitu tanpa ganti dan hibah, yang demikian itu adalah batil berdasarkan Ijma umat dan termasuk di dalamnya juga semua jenis akad yang rusak yang tidak boleh secara syara’ baik karena unsurriba atau tidak diketahui, atau karena kadar ganti yang rusak seperti minuman keras, babi dan yang lainnya dan jika yang diakadkan itu adalah harta perdagangan, maka boleh hukumnya, sebab pengecualian dalam ayat di atas adalah terputus karena harta perdagangan bukan termasuk harta yang tidak boleh dijual belikan.

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli Menurut Ulama

Setelah memahami pengertian jual beli menurut hukum Islam beserta dasar kehalalannya sebagaimana dijelaskan dalam Al-Qur’an dan Sunnah, langkah selanjutnya adalah mengetahui rukun dan syarat-syarat jual beli yang menjadi landasan sahnya suatu transaksi. Hal ini penting karena meskipun jual beli pada dasarnya termasuk perbuatan yang diperbolehkan (mubah), namun keabsahannya bergantung pada terpenuhinya unsur-unsur yang telah ditetapkan oleh syariat. Tanpa terpenuhinya rukun dan syarat tersebut, suatu transaksi jual beli dapat dianggap tidak sah atau bahkan batal menurut hukum Islam.



Para ulama fikih membahas rukun dan syarat jual beli secara mendalam karena keduanya menjadi tolak ukur dalam menilai keabsahan akad. Rukun berkaitan dengan unsur pokok yang harus ada dalam akad, sedangkan syarat adalah ketentuan yang menyempurnakan dan menjamin keabsahan akad tersebut.<sup>84</sup> Dengan demikian, pemahaman terhadap rukun dan syarat jual beli menjadi penting tidak hanya dalam konteks fikih klasik, tetapi juga dalam praktik transaksi kontemporer, termasuk dalam sistem ekonomi modern yang tetap berlandaskan prinsip syariah.

Secara umum, para ulama menyebutkan bahwa rukun jual beli terdiri dari empat unsur utama, yaitu:

a. Adanya Pihak yang Berakad (*al-‘aqidān*)

Rukun pertama adalah adanya dua pihak yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli. Keduanya harus cakap hukum (*ahliyyah*), artinya telah baligh, berakal sehat, dan mampu melakukan tindakan hukum dengan kesadaran penuh.<sup>85</sup> Selanjutnya transaksi jual beli para pihak dalam melakukannya atas kehendak sendiri tanpa ada paksaan dari siapapun. Jika salah satu pihak tidak memenuhi syarat kecakapan, maka akad jual beli dianggap tidak sah.

---

<sup>84</sup> Wahbah Az-Zuhaili, 2019, *Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Jilid 5, Dar al-Fikr, Beirut, hal. 345.

<sup>85</sup> Al-Kasani, 2018, *Bada’i as-Sana’i fi Tartib asy-Syara’i*, Jilid 4, Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, Beirut, hal. 177

b. Adanya Ijab dan Qabul (*Sighat al- 'Aqd*)

Rukun kedua adalah adanya pernyataan kehendak untuk bertransaksi, yaitu ijab (penawaran dari penjual) dan qabul (penerimaan dari pembeli). Ijab dan qabul harus dilakukan dengan jelas, menunjukkan kesepakatan yang saling ridha, dan tidak mengandung unsur paksaan.<sup>86</sup> Dalam konteks modern, bentuk ijab dan qabul dapat dilakukan secara lisan, tulisan, bahkan melalui sistem elektronik, selama memenuhi unsur kerelaan dan kepastian hukum.<sup>87</sup>

c. Adanya Objek Jual Beli (*al-Ma 'qud 'Alaih*)

Rukun ketiga adalah adanya barang atau objek yang diperjualbelikan. Barang tersebut harus memiliki nilai manfaat, dapat dimiliki secara sah, dan bukan merupakan sesuatu yang diharamkan dalam Islam, seperti khamr atau bangkai.<sup>88</sup> Selain itu, barang tersebut harus jelas sifat, jumlah, dan bentuknya agar tidak menimbulkan gharar (ketidakjelasan).

d. Adanya Harga (*Tsaman*)

Rukun terakhir adalah adanya harga yang disepakati oleh kedua belah pihak. Harga dapat berupa uang atau barang lain yang memiliki nilai tukar. Ketentuan ini

---

<sup>86</sup> Sayyid Sabiq, 2019, *Fiqh al-Sunnah*, Jilid 3, Dar al-Fath, Kairo, hal. 89.

<sup>87</sup> Nurul Fitria, 2021, "Implementasi Akad Jual Beli dalam Transaksi Digital Perspektif Fiqh Muamalah." *Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Islam*, Vol. 7 No. 2 hal.115.

<sup>88</sup> Ibn Qudamah, 2018, *Al-Mughni*, Jilid 4, Dar al-Fikr, Beirut, hal.198

menunjukkan bahwa prinsip keadilan dan kejelasan nilai menjadi bagian penting dalam transaksi agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.<sup>89</sup>

Selain rukun, ulama juga menetapkan beberapa syarat yang harus dipenuhi agar jual beli dianggap sah.<sup>90</sup> Secara umum, syarat jual beli terbagi menjadi dua, yaitu syarat sah akad dan syarat bagi pihak-pihak yang berakad.

a. Syarat Sah Akad

Syarat ini meliputi adanya kerelaan (*taradhi*) dari kedua pihak, kejelasan objek jual beli, serta tidak bertentangan dengan ketentuan syariah. Jika salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka akad dianggap fasid (rusak) atau batal.<sup>91</sup>

b. Syarat bagi Pihak yang Berakad

Para pihak harus memiliki kecakapan hukum (*ahliyyah*), artinya berakal, telah baligh, dan bertindak secara sadar tanpa paksaan.<sup>92</sup> Dalam hal ini, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil, orang gila, atau orang yang dipaksa tidak

---

<sup>89</sup> Yusuf al-Qaradawi, 2020, *Halal dan Haram dalam Islam*, Pustaka Al-Kautsar, Jakarta, hal.103.

<sup>90</sup> Hasyim, M., 2017, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Deepublish, Yogyakarta, hal. 80–82.

<sup>91</sup> Ahmad Rahman, 2022, “Analisis Syarat Sah Akad dalam Jual Beli Perspektif Fiqh dan Implementasinya di Era Modern.” *Jurnal Fiqh dan Muamalah Kontemporer*, Vol. 5 No. 1 hal.48

<sup>92</sup> M. Syamsul Anwar, 2021, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal.87.

sah, karena tidak memenuhi unsur kehendak bebas yang menjadi dasar sahnya akad.

Selain itu, sebagian ulama kontemporer menambahkan bahwa syarat sah jual beli juga mencakup transparansi informasi dan keadilan dalam pertukaran nilai, terutama dalam konteks transaksi modern seperti e-commerce dan perbankan syariah.<sup>93</sup> Hal ini sejalan dengan maqashid al-syariah, yakni menjaga harta (*hifz al-mal*)<sup>93</sup> dan menghindarkan manusia dari praktik penipuan maupun ketidakpastian hukum.



---

<sup>93</sup> Az-Zuhaili, W. (2015). *Maqashid al-Syariah: Prinsip dan Tujuan Syariat Islam*, Darul Falah, Jakarta, hal. 111–113.

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

##### **A. Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah dengan Dasar Kuasa Menjual di Bawah Tangan Sebagai Syarat Sahnya Jual Beli dalam Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl**

Kuasa menjual merupakan salah satu bentuk perjanjian pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata),<sup>94</sup> yaitu suatu perjanjian di mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk melaksanakan suatu urusan atas namanya. Dalam konteks jual beli, kuasa menjual berarti pemberian kewenangan kepada penerima kuasa (kuasa) untuk menjual barang milik pemberi kuasa (pemberi kuasa) kepada pihak lain. Hubungan hukum ini bersifat perdata dan lahir dari kesepakatan para pihak, dengan akibat hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik sebagaimana diatur dalam Pasal 1792–1819 KUHPerdata. Dengan demikian, kuasa menjual pada hakikatnya merupakan perjanjian perwakilan (*agency agreement*) yang mengandung unsur kepercayaan dan tanggung jawab hukum dari penerima kuasa terhadap pemberi kuasa.

Apabila surat kuasa menjual dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan, berarti dokumen tersebut disusun dan ditandatangani oleh para

---

<sup>94</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), Pasal 1792–1819.

pihak tanpa melibatkan pejabat umum seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Berdasarkan Pasal 1874 KUHPerdata, akta di bawah tangan tetap sah sebagai alat bukti sepanjang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Namun, kekuatan pembuktiannya berbeda dengan akta autentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata, karena akta autentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna terhadap isi dan tanggal pembuatannya, sedangkan akta di bawah tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian apabila keasliannya diakui oleh pihak yang menandatangani. Oleh sebab itu, dalam praktik perdata, surat kuasa menjual di bawah tangan tetap mengikat secara hukum bagi para pihak, tetapi nilai pembuktiannya relatif lebih lemah dibandingkan akta autentik.

Ciri khas dari kuasa menjual di bawah tangan terletak pada sifatnya yang personal, terbatas<sup>95</sup>, dan bersifat kepercayaan pribadi antara pemberi dan penerima kuasa. Karena dibuat tanpa pengesahan pejabat umum, keabsahannya bergantung pada pembuktian keaslian tanda tangan dan niat hukum para pihak. Dalam konteks hukum kebendaan, kuasa menjual di bawah tangan tidak serta-merta berakibat pada peralihan hak milik atas benda yang dijual, melainkan hanya memberikan wewenang untuk melakukan tindakan hukum jual beli. Peralihan hak secara yuridis baru terjadi setelah

---

<sup>95</sup> R Subekti, 2003, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, hal. 165–168.



adanya tindakan hukum lanjutan, seperti pembuatan akta jual beli (AJB) oleh PPAT untuk tanah dan bangunan. Oleh karena itu, dalam penilaian yuridis, kuasa menjual di bawah tangan hanya berfungsi sebagai dasar legitimasi tindakan perdata, bukan alat bukti peralihan hak kebendaan, sehingga kedudukannya bersifat relatif dan bergantung pada konteks pembuktian di pengadilan.

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur secara eksplisit dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dengan demikian, jual beli mengandung dua unsur pokok, yaitu adanya penyerahan benda (*levering*) dan pembayaran harga (*betaling*).

Jual beli termasuk kategori perjanjian timbal balik (*bilateral contract*) yang menimbulkan kewajiban bagi kedua belah pihak, dan bersifat konsensual karena lahir sejak tercapainya kesepakatan mengenai barang dan harga, tanpa harus disertai bentuk formal tertentu kecuali diatur lain oleh undang-undang.<sup>96</sup>

Syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk jual beli, diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata yang memuat empat unsur pokok, yakni: (1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, (2)

---

<sup>96</sup> R Setiawan, *Opcit*, hal. 45–47.

kecakapan untuk membuat perikatan, (3) suatu hal tertentu, dan (4) suatu sebab yang halal. Dua syarat pertama bersifat subjektif, karena berkaitan dengan kehendak dan kemampuan para pihak, sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif, karena menyangkut objek perjanjian dan dasar hukumnya. Pelanggaran terhadap syarat subjektif dapat mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan pelanggaran terhadap syarat objektif menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*null and void*). Dalam konteks jual beli yang didasarkan pada kuasa menjual di bawah tangan, pengujian terhadap empat syarat ini menjadi penting untuk menilai apakah perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sah menurut sistem perdata Indonesia.<sup>97</sup>

Jika ditinjau dari aspek kesepakatan dan kecakapan, perjanjian kuasa menjual di bawah tangan umumnya memenuhi unsur sah, sepanjang dibuat atas dasar kehendak bebas para pihak yang cakap menurut hukum. Namun dari segi objek tertentu, sering kali menimbulkan permasalahan karena surat kuasa menjual tidak selalu secara eksplisit menyebutkan barang yang dijual atau nilai transaksi yang disepakati. Hal ini dapat menimbulkan keraguan tentang objek perikatan sebagaimana disyaratkan oleh Pasal 1332 dan 1333 KUHPerdata. Adapun dari segi sebab yang halal, tidak menjadi masalah selama kuasa tersebut tidak dimaksudkan untuk menghindari ketentuan hukum yang bersifat imperatif, seperti peraturan tentang

---

<sup>97</sup> Sudarsono, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal. 88.

peralihan hak atas tanah yang wajib dilakukan dengan akta PPAT sesuai Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan analisis tersebut, jual beli tanah yang dilakukan dengan dasar kuasa menjual di bawah tangan sah sebagai perikatan perdata antara para pihak, selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, perjanjian tersebut belum menimbulkan akibat hukum kebendaan (*zakelijke werking*) berupa peralihan hak milik, karena aspek formal penyerahan (*levering*) belum terpenuhi. Dalam konteks hukum tanah, tindakan tersebut baru menciptakan hak dan kewajiban keperdataan, tetapi tidak mengubah status kepemilikan secara yuridis. Oleh karena itu, untuk memperoleh kekuatan hukum penuh, perjanjian jual beli semacam ini seharusnya ditindaklanjuti dengan pembuatan akta autentik oleh PPAT, agar memenuhi asas publisitas dan kepastian hukum sebagaimana dikehendaki oleh sistem hukum pertanahan Indonesia.<sup>98</sup>

Menurut praktik hukum perdata, kuasa menjual memiliki posisi penting sebagai dasar legal bagi seseorang untuk melakukan tindakan hukum atas nama pihak lain. Dalam hubungan jual beli, kuasa menjual berfungsi sebagai sarana untuk mewakilkan kewenangan kepada pihak lain agar dapat melakukan transaksi hukum seolah-olah pemberi kuasa yang melakukannya sendiri. Kedudukan kuasa menjual ini berpijak

---

<sup>98</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1993, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 22–23.

pada asas perwakilan hukum (representation), yang memberikan legitimasi kepada penerima kuasa untuk bertindak atas nama pemberi kuasa dengan akibat hukum yang sama bagi pemberi kuasa.

Secara normatif, ketentuan mengenai kuasa diatur dalam Pasal 1792–1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1792 menjelaskan bahwa pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk melakukan suatu urusan atas namanya. Berdasarkan pasal ini, kuasa menjual termasuk jenis kuasa khusus, karena hanya berlaku untuk tindakan tertentu, yakni menjual benda yang menjadi objek kuasa. Selanjutnya, Pasal 1795 KUHPerdata menegaskan bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan dengan akta umum, akta di bawah tangan, atau bahkan secara lisan, tergantung pada sifat perbuatan hukum yang dikuasakan.<sup>99</sup>

Konteks dalam jual beli tanah, kuasa menjual termasuk ke dalam kategori kuasa khusus, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1795 ayat (2) KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa untuk melakukan tindakan tertentu, seperti menjual, meminjamkan, atau melepaskan hak, harus diberikan kuasa khusus. Artinya, penerima kuasa tidak dapat bertindak melebihi batas kewenangan yang diberikan dalam surat kuasa. Oleh karena itu, keabsahan tindakan hukum penerima kuasa ditentukan oleh sejauh mana surat kuasa tersebut secara

---

<sup>99</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata tentang Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, hal. 34–35.

eksplisit memberikan kewenangan untuk melakukan penjualan atas objek tertentu dengan syarat-syarat tertentu pula.

Praktiknya terdapat dua bentuk kuasa menjual yang perlu dibedakan: kuasa menjual murni dan kuasa menjual bersyarat jual beli. Kuasa menjual murni diberikan semata-mata untuk kepentingan pemberi kuasa, tanpa adanya hubungan jual beli sebelumnya. Sedangkan kuasa menjual bersyarat jual beli biasanya dibuat bersamaan dengan perjanjian jual beli tanah, di mana pemberi kuasa adalah penjual, dan penerima kuasa adalah pembeli yang diberi kewenangan menjual kembali obyek tersebut kepada dirinya sendiri atau pihak lain. Dalam hal ini, kuasa menjual bersyarat sering dipandang sebagai bentuk penyamaran jual beli (*simulatie*), yang berpotensi menimbulkan sengketa hukum terkait keabsahan peralihan hak.

Secara konseptual, kuasa menjual menimbulkan akibat hukum dalam ranah hukum perikatan (*verbintenissenrecht*), bukan dalam ranah hukum kebendaan (*zakelijk recht*). Artinya, kuasa menjual hanya memberikan kewenangan bagi penerima kuasa untuk bertindak, tetapi tidak serta-merta memindahkan hak kepemilikan atas benda yang dijual. Peralihan hak secara yuridis baru terjadi apabila telah dilakukan tindakan penyerahan (*levering*) sebagaimana diatur dalam Pasal 612 KUHPerdara untuk benda bergerak dan Pasal 616 KUHPerdara untuk benda tidak bergerak. Oleh karena itu, meskipun

kuasa menjual telah dilaksanakan, hak milik baru berpindah setelah dilakukan perbuatan hukum penyerahan yang sah.<sup>100</sup>

Kuasa menjual yang terdapat dalam kasus Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl adalah kuasa menjual yang di buat di bawah tangan, dengan jenis kuasa menjual murni, yaitu kuasa menjual yang di buat di bawah tangan tanpa adanya dasar perjanjian jual beli. Dimana pihak penjual memberikan kuasa menjual di bawah tangan kepada pihak ketiga, untuk melakukan tindakan hukum proses balik nama peralihan dari penjual kepada pembeli.

Berawal dari hubungan hukum antara Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) KOPENA Pekalongan sebagai penggugat, melawan dua pihak yaitu Tergugat I tuan ARIF FALSAFAH dan Tergugat II Nyonya MARHAENI DYAH KUSUMAWATI. Bahwa awalnya Tergugat I, mengajukan pinjaman di KOPENA sebesar Rp 20.000.000, kemudian bertambah Rp 50.000.000 sehingga total pinjaman sebesar Rp 70.000.000 dengan jaminan Sertipikat milik Tergugat II yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 00954/Tanjungkulon Kecamatan Kajeen kabupaten Pekalongan dengan luas 2.327 m<sup>2</sup> (dua ribu tiga ratus dua puluh tujuh meter persegi) tercatat atas nama MARHAENI DYAH KUSUMAWATI. Namun karena unsur kepercayaan tidak diikat hak tanggungan. Bahwa Tergugat I tidak bisa melunasi pinjaman kepada Penggugat, dan

---

<sup>100</sup> Philipus M. Hadjon, 2012, *Penalaran Hukum dan Penemuan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 56–58.



kemudian Penggugat menyarankan untuk menjual objek Jaminan untuk melunasi pinjaman. Akhirnya Penggugat menyarankan untuk menjual secara sukarela untuk menutup pinjaman, namun Tergugat II menyampaikan bahwa objek jaminan masih atas nama Tergugat II. Antara Tergugat I dan Tergugat II tidak saling kenal, karena Tergugat I menerima objek jaminan dari orang kepercayaan Tergugat II, dan tidak pernah bertemu langsung. Kemudian Tergugat II memberikan kuasa menjual di bawah tangan kepada Tergugat I untuk diserahkan ke Penggugat. Tergugat I menyetujui, Penggugat menyerahkan uang sebesar Rp 372.320.000 kepada Tergugat I melalui kwitansi yang ditandatangani Tergugat I. Selanjutnya dibayarkan tunggakan kewajiban Tergugat I kepada Penggugat, kemudian Tergugat I menyerahkan uang sebesar Rp 372.320.000, dengan bukti Tanda tangan Tergugat II dan mantan suaminya sebagai penerima uang. (Tergugat I menunjukkan bukti foto seorang perempuan sedang menulis di kertas). Bahwa setelah Penggugat memenuhi kewajibannya membayar pembelian objek tanah kepada Tergugat I dan Tergugat II sudah menerima uang, selanjutnya sertifikat sudah di pegang oleh penggugat, namun tidak bisa dilakukan balik nama karena dari Badan Pertanahan Nasional, tidak bisa menerima kuasa menjual di bawah tangan sebagai dasar proses peralihan hak. Kemudian karena pihak Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi kewajibannya untuk pelaksanaan proses peralihan hak kepada Penggugat maka

dilakukannya gugatan ke pengadilan Negeri Pekalongan dengan Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl.

Menurut sistem hukum perdata Indonesia, khususnya yang bersumber dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), keabsahan suatu perbuatan hukum seperti jual beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu: kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Namun, dalam konteks jual beli tanah atau benda tidak bergerak, hukum positif Indonesia menambahkan syarat formalitas hukum, yaitu peralihan hak harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Permasalahan muncul ketika jual beli tanah dilakukan berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan, yakni surat kuasa yang tidak dibuat di hadapan notaris atau pejabat berwenang, sebagaimana terjadi dalam kasus di atas. Persoalan yuridis yang timbul adalah apakah kuasa di bawah tangan tersebut dapat dijadikan dasar yang sah untuk melakukan jual beli, dan apakah perbuatan hukum semacam itu telah memenuhi asas kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen dalam *Pure Theory of Law*.

Hans Kelsen dalam teori *Reine Rechtslehre* atau *Teori Hukum Murni* berpendapat bahwa hukum merupakan sistem norma yang

tersusun secara hierarkis, di mana setiap norma memperoleh validitasnya dari norma yang lebih tinggi (*Stufenbau des Recht*).<sup>101</sup>

Dalam kerangka ini, kepastian hukum tercapai apabila:

1. Setiap tindakan hukum memiliki dasar legitimasi normatif yang sah.
2. Norma yang lebih rendah tidak bertentangan dengan norma yang lebih tinggi.
3. Penegakan hukum dilakukan secara konsisten dan impersonal, tanpa campur tangan politik, moralitas, atau pertimbangan di luar hukum.<sup>102</sup>

Hans Kelsen menolak pandangan bahwa keadilan atau moralitas menjadi dasar validitas hukum. Baginya, yang menentukan sah atau tidaknya suatu tindakan hukum adalah apakah tindakan tersebut bersesuaian dengan sistem norma hukum yang berlaku. Kepastian hukum, menurutnya, adalah keadaan di mana hukum dapat diprediksi dan diterapkan secara konsisten, sehingga memberikan perlindungan terhadap ketidakpastian bagi para pihak yang berhubungan dalam sistem hukum.

Jika mengacu konteks hukum tanah, keberlakuan kuasa menjual di bawah tangan dibatasi oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 37 ayat (1), yang

---

<sup>101</sup> Hans Kelsen, 1967, *Pure Theory of Law*, trans. Max Knight, University of California Press, Berkeley, hal 5–6

<sup>102</sup> Hans Kelsen, 1945, *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge, hal. 110–115.

mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Artinya, kuasa menjual di bawah tangan tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk peralihan hak milik atas tanah, melainkan hanya memiliki nilai pembuktian dalam hubungan perdata antara pemberi dan penerima kuasa. Hal ini berarti, secara formil, kuasa di bawah tangan tidak memiliki kekuatan untuk menimbulkan akibat hukum kebendaan berupa perpindahan hak atas tanah.

Nilai pembuktian kuasa menjual di bawah tangan ditentukan oleh pengakuan dan bukti autentikasi dari para pihak. Berdasarkan Pasal 1875 KUHPdata, akta di bawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta autentik apabila keasliannya diakui oleh pihak yang menandatangani. Dalam praktik peradilan, pengakuan ini seringkali menjadi titik krusial yang menentukan apakah kuasa menjual tersebut sah digunakan sebagai alat bukti atau tidak. Oleh karena itu, meskipun kuasa menjual di bawah tangan tetap sah sebagai perjanjian perdata, kekuatan mengikatnya dalam proses pembuktian di pengadilan bergantung pada pengakuan dan bukti keabsahan tanda tangan serta maksud hukum para pihak.<sup>103</sup>

Doktrin dalam hukum perdata, para sarjana memiliki pandangan beragam terhadap kedudukan kuasa menjual di bawah tangan. Subekti menegaskan bahwa perjanjian kuasa bersifat

---

<sup>103</sup> Perelman, C., & Olbrechts-Tyteca, L, 1969, *The New Rhetoric: A Treatise on Argumentation*. University of Notre Dame Press, Notre Dame, Indiana, hal. 65–67

konsensual dan sah apabila ada kesepakatan para pihak, tanpa memerlukan bentuk formal tertentu. Namun, R. Setiawan menekankan bahwa untuk tindakan hukum yang berakibat pada peralihan hak kebendaan, formalitas akta autentik menjadi penting untuk menjamin kepastian hukum.<sup>104</sup> Dalam beberapa yurisprudensi, pengadilan pernah menerima kuasa menjual di bawah tangan sebagai alat bukti sah apabila didukung dengan bukti tambahan, seperti saksi atau pengakuan tertulis dari pemberi kuasa. Hal ini menunjukkan bahwa penerapan hukum dalam praktik bersifat kasuistik dan sangat bergantung pada fakta konkret di persidangan.<sup>105</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa kedudukan kuasa menjual di bawah tangan dalam proses jual beli bersifat perdata dan terbatas, tidak menimbulkan akibat hukum kebendaan secara langsung. Dokumen tersebut hanya berfungsi sebagai dasar legitimasi perwakilan hukum, bukan alat peralihan hak. Namun demikian, keberadaannya tetap diakui sebagai perikatan yang sah sepanjang memenuhi syarat perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Dalam konteks kepastian hukum, kuasa menjual di bawah tangan idealnya ditingkatkan statusnya menjadi akta autentik agar memiliki kekuatan

---

<sup>104</sup> Perelman, C. 1980, "Legal Reasoning." Dalam *Justice, Law, and Argument: Essays on Moral and Legal Reasoning* (pp. 117–132). Dordrecht: Reidel Publishing Company.

<sup>105</sup> Teclaw, B. 2018, "Legal Argumentation and Chaim Perelman's 'The New Rhetoric' as 'Third Way' in the Theory and Philosophy of Law." *Studia z Zakresu Nauk Prawoustrojowych. Miscellanea*, 8(2), 211–226.

pembuktian sempurna, sejalan dengan asas kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli.

Sistem dalam hukum perdata Indonesia, aspek pembuktian (*bewijskracht*) merupakan elemen yang menentukan kekuatan mengikat suatu alat bukti dalam proses peradilan. Pembuktian menjadi tahap krusial dalam menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum, termasuk perjanjian atau surat kuasa. Hal ini sesuai dengan asas yang tertuang dalam Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang menyatakan bahwa setiap orang yang mengajukan suatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa hukum wajib membuktikan keberadaan hak atau peristiwa tersebut. Dengan demikian, keberlakuan dan kekuatan hukum surat kuasa menjual di bawah tangan sangat bergantung pada sejauh mana dokumen tersebut dapat dibuktikan kebenarannya di hadapan hukum.<sup>106</sup>

Kedudukan akta di bawah tangan sebagai alat bukti bentuk kuasa menjual di bawah tangan termasuk kategori akta di bawah tangan (*onderhands akte*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 KUHPerdata, yang menyebutkan bahwa akta di bawah tangan adalah tulisan yang dibuat tanpa perantaraan pejabat umum dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Akta jenis ini berbeda dari akta autentik (*authentieke akte*) yang dibuat oleh pejabat umum seperti notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

---

<sup>106</sup> Santosa, P. I. 2021, "Criminal Law Considerations (*Ratio Decidendi*)."  
*Indonesian Journal of Law and Policy Studies*, 2(2), 79–89.



sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Perbedaan ini bukan hanya pada bentuk formal, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap kekuatan pembuktian dan akibat hukum yang ditimbulkan.

Secara hukum, akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) terhadap isi, tanggal, dan tanda tangan yang tercantum di dalamnya, selama tidak ada bukti lawan yang dapat membatalkan. Sebaliknya, akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian relatif (*relatief bewijs*), yang berarti baru memiliki kekuatan mengikat setelah keasliannya diakui oleh pihak yang menandatangani. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1875 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa akta di bawah tangan yang diakui oleh pihak yang menandatangani mempunyai kekuatan yang sama dengan akta autentik bagi para pihak dan ahli waris mereka. Dengan demikian, akta di bawah tangan pada dasarnya sah, tetapi nilainya bergantung pada pengakuan.

Pengakuan menjadi unsur pokok dalam menentukan kekuatan pembuktian akta di bawah tangan. Jika salah satu pihak menyangkal tanda tangannya, maka beban pembuktian beralih kepada pihak yang mengajukan akta tersebut untuk membuktikan keasliannya. Dalam praktik, pembuktian keaslian tanda tangan dapat dilakukan melalui pemeriksaan laboratorium forensik, saksi pembuat, atau ahli grafologi. Tanpa pengakuan atau pembuktian yang sah, akta di bawah tangan kehilangan daya bukti dan tidak dapat dijadikan dasar untuk

menegakkan hak. Oleh karena itu, keabsahan kuasa menjual di bawah tangan sangat bergantung pada proses pembuktian faktual dalam persidangan.<sup>107</sup>

Walaupun bentuknya sederhana, surat kuasa menjual di bawah tangan tetap berlandaskan pada asas konsensualisme yang diakui dalam hukum perdata Indonesia. Artinya, suatu perjanjian telah sah sejak tercapainya kesepakatan, meskipun tidak dituangkan dalam bentuk tertentu. Namun, dalam konteks perbuatan hukum yang berimplikasi pada peralihan hak kebendaan, hukum positif menuntut adanya formalitas tertentu. Karena itu, kuasa menjual di bawah tangan hanya sah sebagai perikatan antara pihak-pihak yang membuatnya, tetapi tidak dapat digunakan sebagai alat bukti peralihan hak milik yang sempurna terhadap benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan.<sup>108</sup>

Menurut hukum pertanahan, Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa akta di bawah tangan, termasuk kuasa menjual, tidak memenuhi syarat formil untuk menimbulkan akibat hukum kebendaan. Dengan kata lain, kuasa menjual di bawah tangan

---

<sup>107</sup> Lili Rasjidi & Ira Thania Rasjidi. 2001, *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 102–104.

<sup>108</sup> Satjipto Rahardjo, 2006, *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*, Kompas, Jakarta, hal. 35–38.

hanya memiliki kekuatan pembuktian keperdataan, bukan kebendaan. Hal ini membatasi fungsinya hanya sebatas alat legitimasi hubungan hukum antara pemberi dan penerima kuasa.

Guna memperkuat nilai pembuktian akta di bawah tangan, hukum positif memperkenankan dilakukannya legalisasi (pengesahan tanda tangan) atau waarmedking (pencatatan di hadapan notaris). Legalisasi menegaskan bahwa tanda tangan benar-benar dilakukan di hadapan notaris, sedangkan waarmedking hanya mencatat bahwa akta tersebut telah diserahkan kepada notaris pada tanggal tertentu. Dengan demikian, surat kuasa menjual di bawah tangan yang dilegalisasi memperoleh kekuatan pembuktian yang lebih kuat karena keaslian tanda tangan tidak lagi diragukan, meskipun isi akta tetap menjadi tanggung jawab para pihak.<sup>109</sup>

Akta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT memiliki nilai pembuktian sempurna, karena pejabat publik tersebut menjamin kebenaran formil dari isi dan tanda tangan. Akta semacam ini juga dapat dijadikan dasar bagi peralihan hak karena memenuhi unsur formalitas hukum. Sebaliknya, kuasa menjual di bawah tangan hanya memberikan legitimasi terbatas dan tidak dapat digunakan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Hal ini menegaskan perbedaan fungsi antara akta sebagai alat bukti dan akta sebagai syarat konstitutif perbuatan hukum.

---

<sup>109</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 155–156.

Jika dikaji berdasarkan praktik peradilan perdata, hakim sering kali menerima kuasa menjual di bawah tangan sebagai bukti yang sah apabila keasliannya tidak disangkal dan isinya diperkuat oleh alat bukti lain, seperti saksi, surat pembayaran, atau pengakuan para pihak. Dalam beberapa putusan, seperti Putusan Mahkamah Agung Nomor 1787 K/Pdt/2009,<sup>110</sup> pengadilan menilai bahwa surat kuasa menjual di bawah tangan dapat dijadikan dasar pertimbangan sepanjang terbukti benar dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang bersifat memaksa. Namun, jika salah satu pihak menyangkal atau terdapat indikasi penipuan, hakim wajib menilai keabsahan formal dan substansialnya secara ketat.<sup>111</sup>

Pembatasan terhadap penggunaan akta di bawah tangan dalam peralihan hak kebendaan didasarkan pada asas kepastian hukum (*rechtszekerheid*) dan asas publisitas (*openbaarheid*). Kepastian hukum menuntut agar setiap peralihan hak dapat dibuktikan dengan alat bukti yang autentik, sedangkan asas publisitas memastikan bahwa pihak ketiga dapat mengetahui peralihan tersebut secara sah. Oleh karena itu, hukum mewajibkan pembuatan akta autentik oleh pejabat berwenang untuk menjamin transparansi dan perlindungan hukum bagi semua pihak.

---

<sup>110</sup> Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1787 K/Pdt/2009 tentang sahnya surat kuasa menjual di bawah tangan sebagai alat bukti keperdataan.

<sup>111</sup> Lon L. Fuller, 1969, *The Morality of Law*, Yale University Press, New Haven, hal. 42–43.

Berdasarkan sudut pandang perlindungan hukum, penggunaan kuasa menjual di bawah tangan mengandung risiko tinggi, terutama bagi pihak yang tidak memiliki bukti pendukung lain. Dalam banyak kasus, perbedaan persepsi mengenai maksud kuasa (apakah murni kuasa atau jual beli terselubung) menimbulkan sengketa. Akibatnya, salah satu pihak dapat kehilangan hak atau mengalami kerugian karena lemahnya pembuktian. Oleh sebab itu, dari sisi kehati-hatian, penggunaan kuasa menjual di bawah tangan sebaiknya dihindari untuk transaksi yang berdampak hukum signifikan, terutama atas tanah.

Sintesis antara norma positif dan praktik peradilan Kombinasi antara ketentuan KUHPerdara, PP nomor 24 tahun 1997, dan doktrin hukum menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian kuasa menjual di bawah tangan bersifat relatif dan kondisional. Secara normatif, akta ini sah dan mengikat bagi para pihak, tetapi secara praktis hanya efektif apabila keasliannya diakui dan didukung bukti lain. Dengan demikian, nilai pembuktiannya tidak bersifat mutlak, melainkan bergantung pada konteks dan integritas para pihak yang bersangkutan. Prinsip inilah yang menjadi dasar pertimbangan hakim dalam menilai sah atau tidaknya perbuatan hukum jual beli berdasarkan kuasa di bawah tangan.

Berdasarkan analisis yuridis tersebut, kuasa menjual di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian terbatas. Akta ini sah sebagai perjanjian perdata dan mengikat para pihak sepanjang diakui

kebenarannya, tetapi tidak memiliki daya konstitutif untuk memindahkan hak kebendaan. Dalam konteks peradilan, nilai pembuktiannya sangat bergantung pada pengakuan, bukti pendukung, serta penilaian hakim terhadap rasionalitas dan keadilan perbuatannya. Oleh karena itu, demi menjamin kepastian hukum, keabsahan formal, dan perlindungan para pihak, penggunaan kuasa menjual di bawah tangan sebaiknya disertai legalisasi notariil atau dituangkan dalam akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Keterbatasan kekuatan hukum kuasa menjual di bawah tangan terletak pada aspek pembuktian dan kepastian hukum. Akta di bawah tangan baru memiliki nilai pembuktian yang kuat apabila keasliannya diakui oleh pihak yang menandatangani, sedangkan dalam sengketa, keberadaannya sering dipertanyakan karena tidak memiliki jaminan objektivitas dari pejabat publik. Akibatnya, dalam praktik peradilan, kuasa menjual di bawah tangan hanya dapat dijadikan alat bukti pelengkap yang harus diperkuat dengan alat bukti lain seperti saksi, kwitansi pembayaran, atau pengakuan para pihak. Kondisi ini menegaskan bahwa kekuatan hukum perjanjian semacam itu bersifat relatif dan kondisional, serta tidak memberikan perlindungan hukum maksimal bagi para pihak apabila terjadi sengketa kepemilikan.

Putusan Pengadilan nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl yang sudah inkraht berdasarkan keterangan yang dikeluarkan oleh Panitera



Pengadilan Negeri Pekalongan tertanggal 11 Juli 2025 nomor 1527/PAN.04/HK 2.1/VII/2025. Berdasarkan teori kepastian hukum Hans Kelsen, putusan hakim memiliki kekuatan hukum tetap, tetapi secara teoretis tidak sejalan dengan prinsip kepastian hukum. Hakim memutuskan bahwa kuasa menjual di bawah tangan sudah sah secara hukum karena di tandatangani oleh para pihak, dan sudah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara. Serta menetapkan bahwa putusan tersebut di jadikan dasar untuk proses peralihan hak dari tergugat II kepada penggugat. Sehingga putusan hakim memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta autentik.

Teori kepastian hukum menurut Hans Kelsen dalam *Reine Rechtslehre* atau *Pure Theory of Law* berasumsi bahwa hukum adalah sistem norma yang tersusun secara hierarkis. Tiap norma memperoleh kekuatan mengikat (*validitas*) karena bersumber pada norma yang lebih tinggi, hingga mencapai *Grundnorm* (norma dasar). Dalam sistem ini, kepastian hukum (*Rechtssicherheit*) hanya dapat tercapai apabila:

1. Setiap tindakan hukum bersumber pada norma hukum yang sah (*valid law*)
2. Norma yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan norma yang lebih tinggi

3. Penegak hukum, termasuk hakim, wajib menerapkan hukum secara konsisten sesuai hierarki norma, bukan berdasarkan pertimbangan moral atau rasa keadilan subjektif.<sup>112</sup>

Menurut Kelsen, suatu tindakan hukum dikatakan sah (valid) apabila:

1. Didasarkan pada aturan hukum yang berlaku,
2. Tidak bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi, dan
3. Ditetapkan oleh otoritas yang memiliki kewenangan hukum.

Dalam konteks perkara ini, norma hukum yang relevan antara lain:

1. Pasal 1320 KUHPerdan tentang syarat sah perjanjian yaitu adanya kesepakatan, adanya kecakapan para pihak, objek tertentu yang di perjanjikan, dan terakhir sebab yang halal.
2. Selanjutnya dalam Pasal 1792–1819 KUHPerdan: Mengatur tentang perjanjian pemberian kuasa.
3. Pasal 1868 KUHPerdan menegaskan bahwa akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang.
4. Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997: Menetapkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Berdasarkan norma-norma tersebut, kuasa menjual di bawah tangan tidak memiliki kekuatan hukum yang setara dengan akta

---

<sup>112</sup> Hans Kelsen, *Opcit*, Hal, 110–115

otentik, sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk peralihan hak atas tanah secara sah di hadapan BPN Hal ini karena:

1. Putusan tersebut mengakui keabsahan kuasa menjual di bawah tangan, padahal bertentangan dengan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 1868 KUHPerdara.
2. Secara hierarkis, tindakan hakim yang menafsirkan hukum di luar norma yang lebih tinggi mengganggu keteraturan sistem hukum sebagaimana ditegaskan dalam teori *Stufenbau des Recht* Kelsen.
3. Putusan tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum, karena memberikan legitimasi terhadap praktik hukum yang tidak memenuhi syarat formal dan dapat menimbulkan implikasi negatif terhadap kepastian hukum dalam bidang pertanahan.

Menurut pendapat penulis, dari perspektif teori kepastian hukum Hans Kelsen, putusan ini tidak mencerminkan keteraturan normatif yang menjadi dasar validitas hukum, melainkan memperlihatkan pergeseran dari *rule of law* ke arah *rule by discretion*, di mana interpretasi hakim lebih menonjol daripada kepatuhan terhadap hierarki hukum.

**B. Penalaran Hukum Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam Memutus Perkara Kuasa Menjual di Bawah Tangan sebagai Syarat Sahnya Jual Beli (Studi Putusan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl)**

Penalaran hukum merupakan inti dari proses pengambilan keputusan dalam praktik peradilan. Setiap putusan hakim pada dasarnya tidak hanya merepresentasikan penerapan norma hukum terhadap suatu fakta, tetapi juga merupakan hasil dari proses berpikir rasional yang menghubungkan antara norma, nilai, dan realitas sosial.<sup>113</sup> Dalam konteks hukum perdata Indonesia, khususnya perkara yang berkaitan dengan keabsahan kuasa menjual di bawah tangan, penalaran hukum menjadi instrumen penting untuk memastikan bahwa keadilan substantif tercapai tanpa mengabaikan kepastian hukum formal. Hakim tidak sekadar menjadi corong undang-undang, melainkan penafsir yang bertanggung jawab terhadap makna hukum di balik teks, sebagaimana diamanatkan oleh teori penalaran hukum normatif.

Penggunaan teori Philip M. Hadjon dalam analisis ini berlandaskan pada pandangan bahwa penalaran hukum harus bersifat rasional, sistematis, dan berbasis pada norma positif. Hadjon menegaskan bahwa dalam menilai suatu perkara, hakim harus menempuh tiga tahap utama, yakni identifikasi norma, interpretasi norma, dan konstruksi norma. Dengan pendekatan ini, penalaran hukum tidak terjebak dalam subjektivitas moral atau retorika keadilan semata, melainkan berakar pada logika yuridis yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dalam kasus Putusan

---

<sup>113</sup> Philip M. Hadjon, 2012, *Penalaran Hukum dan Penemuan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, hal. 56–58.

Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, teori Hadjon digunakan untuk menelaah sejauh mana pertimbangan hakim mencerminkan rasionalitas hukum dalam memutuskan sah atau tidaknya jual beli yang dilakukan berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan.

Lebih jauh, penalaran hukum memiliki hubungan erat dengan pembentukan *ratio decidendi*, yaitu alasan yuridis yang menjadi dasar utama bagi putusan hakim.<sup>114</sup> *Ratio decidendi* merupakan manifestasi konkret dari proses penalaran hukum yang sistematis dan berlapis: dari penemuan norma hukum, penafsiran terhadap makna norma, hingga penerapan norma pada fakta konkret perkara. Oleh karena itu, analisis dalam sub-bab ini bertujuan untuk menilai bagaimana hakim PN Pekalongan membangun argumentasi hukum secara rasional dalam memutuskan perkara kuasa menjual di bawah tangan, apakah pertimbangan yang digunakan telah memenuhi standar penalaran hukum rasional menurut Hadjon, dan sejauh mana putusan tersebut mencerminkan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif.

Penalaran hukum, menurut Philip M. Hadjon, merupakan suatu proses berpikir yuridis yang rasional dan sistematis yang bertujuan untuk menjembatani antara norma hukum dan peristiwa konkret.<sup>115</sup> Dalam pandangan Hadjon, hukum tidak bekerja secara otomatis; ia memerlukan seorang hakim yang mampu melakukan proses berpikir

---

<sup>114</sup> Shidarta, 2013, *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum: Akar Filosofis Buku 1*, Genta Publishing, Yogyakarta, hal. 45.

<sup>115</sup> Philip M. Hadjon, Op. Cit., hlm. 60.

metodis agar norma hukum dapat diterapkan secara tepat terhadap fakta yang dihadapi. Penalaran hukum bukanlah aktivitas intuitif atau subjektif, melainkan suatu kegiatan ilmiah yang berlandaskan pada logika hukum (*legal logic*) dan rasionalitas hukum (*legal rationality*). Karena itu, hakim yang memutus perkara harus melalui suatu tahapan berpikir yang runtut, agar putusannya tidak hanya sah secara formal tetapi juga benar secara substansial.

Philip M. Hadjon membagi proses penalaran hukum menjadi tiga tahap pokok, yaitu identifikasi norma hukum (*norm identification*), interpretasi norma hukum (*norm interpretation*), dan konstruksi hukum (*norm construction* atau *rechtsvinding*). Ketiga tahap ini merupakan satu kesatuan yang utuh dan bersifat hierarkis—dimulai dari menemukan norma yang relevan dalam sistem hukum positif, kemudian menafsirkan makna norma tersebut sesuai konteks peristiwa, hingga akhirnya membentuk norma baru apabila ditemukan kekosongan atau ketidakjelasan dalam hukum tertulis. Proses ini mencerminkan bahwa hakim bukan sekadar “penerap” hukum, melainkan juga “penemu” hukum dalam batas-batas rasionalitas yang diizinkan oleh sistem hukum itu sendiri.

Tahap pertama, identifikasi norma, merupakan langkah awal di mana hakim menentukan norma hukum positif yang relevan dengan peristiwa konkret.<sup>116</sup> Dalam tahap ini, hakim berperan sebagai pencari

---

<sup>116</sup> Sudikno Mertokusumo, 2010, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hal. 22–25.



sumber hukum (*legal sources seeker*), yakni menggali ketentuan peraturan perundang-undangan, asas hukum, maupun doktrin yang dapat dijadikan dasar hukum. Identifikasi norma harus dilakukan secara sistematis dan selektif agar tidak terjadi kekeliruan dalam menentukan dasar hukum yang digunakan sebagai premis mayor. Bagi Hadjon, kesalahan pada tahap identifikasi akan berimplikasi langsung terhadap kualitas *ratio decidendi*, karena setiap pertimbangan hukum berakar dari norma yang dijadikan titik tolak penalaran.

Tahap kedua, yaitu interpretasi norma, merupakan proses penafsiran terhadap norma hukum yang telah diidentifikasi. Menurut Hadjon, interpretasi tidak semata-mata bersifat gramatikal, tetapi juga harus memperhatikan aspek sistematis, historis, dan teleologis. Hakim dituntut untuk memahami makna dan tujuan dari suatu ketentuan hukum agar penerapannya sesuai dengan maksud pembentuk undang-undang.<sup>117</sup> Dalam konteks ini, penalaran hukum bukan hanya kegiatan logis, tetapi juga hermeneutis, karena hakim menafsirkan teks hukum dalam konteks sosial yang konkret. Hadjon menegaskan bahwa interpretasi yang tepat akan menghasilkan keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif.

Tahap ketiga adalah konstruksi hukum (*rechtsvinding*), yaitu proses pembentukan hukum oleh hakim ketika norma yang ada tidak cukup jelas atau tidak ada sama sekali yang dapat diterapkan pada

---

<sup>117</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hal. 155–156.

perkara. Dalam tahap ini, hakim melakukan kegiatan kreatif secara terbatas untuk mengisi kekosongan hukum dengan tetap berpegang pada asas, doktrin, dan logika hukum yang berlaku. Hadjon menekankan bahwa konstruksi hukum bukanlah pelanggaran terhadap legalitas formal, melainkan bagian dari fungsi penemuan hukum (*legal discovery*). Hakim harus berhati-hati agar konstruksi yang dilakukan tidak bersifat subjektif, melainkan rasional, proporsional, dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademik.

Berdasarkan tiga tahap tersebut, penalaran hukum Hadjon menempatkan hakim sebagai figur rasional yang bekerja di bawah dua dimensi sekaligus: normatif dan praktis. Secara normatif, hakim terikat pada sistem hukum positif; secara praktis, hakim harus menyesuaikan penerapan hukum dengan realitas sosial yang dihadapi. Penalaran hukum yang ideal adalah penalaran yang mampu menjaga keseimbangan antara kedua dimensi ini. Oleh karena itu, penalaran hukum tidak hanya berfungsi untuk menegakkan kepastian hukum, tetapi juga menjadi sarana untuk mencapai keadilan dan kemanfaatan hukum secara konkrit.<sup>118</sup>

Pendekatan Hadjon ini memiliki keunggulan dibandingkan teori argumentasi hukum retorik seperti Chaim Perelman, karena Hadjon tetap menempatkan rasionalitas hukum dalam koridor normatif. Jika Perelman menitikberatkan pada kemampuan meyakinkan audiens

---

<sup>118</sup> Achmad Ali, 2002, *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*, Kencana, Jakarta, hal. 97–101

melalui argumentasi moral, maka Hadjon menegaskan bahwa keyakinan hukum harus dibangun di atas dasar rasionalitas legal dan logika deduktif yang sah. Dengan demikian, penalaran hukum Hadjon lebih relevan untuk menganalisis putusan hakim dalam sistem hukum civil law seperti di Indonesia, di mana teks hukum tertulis menjadi sumber utama yang mengikat.

Konteks dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, teori Hadjon memberikan kerangka kerja yang ideal untuk menilai sejauh mana hakim telah menempuh proses penalaran hukum yang sistematis. Apakah hakim telah mengidentifikasi norma dengan tepat, menafsirkan norma sesuai konteks, serta membentuk konstruksi hukum yang dapat dipertanggungjawabkan? Melalui tiga tahap penalaran hukum ini, dapat diukur apakah pertimbangan hakim tersebut memenuhi standar rasionalitas hukum dan konsistensi logis sebagaimana dikehendaki oleh Hadjon, atau justru mengandung unsur subjektivitas yang dapat melemahkan validitas yuridis putusan tersebut.<sup>119</sup>

Tahap pertama penalaran hukum menurut Philip M. Hadjon, yaitu identifikasi norma (*norm identification*), hakim diharapkan mampu menentukan secara tepat norma-norma hukum yang relevan dengan perkara yang sedang diperiksa. Proses ini tidak sekadar mencantumkan pasal-pasal yang dianggap berkaitan, tetapi juga harus

---

<sup>119</sup> R. Setiawan, *Opcit*, hal. 215.

menunjukkan adanya keterkaitan logis antara norma tersebut dan fakta yang dihadapi. Hadjon menekankan bahwa tahap ini merupakan fondasi dari keseluruhan proses penalaran hukum; kesalahan atau ketidacermatan dalam memilih norma hukum akan berimplikasi langsung terhadap kualitas *ratio decidendi* yang dihasilkan. Dengan demikian, hakim harus terlebih dahulu memetakan struktur norma yang akan digunakan sebagai premis mayor dalam kerangka logika hukum deduktif.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, hakim memang mengutip beberapa norma yang relevan, seperti Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian dan asas kebebasan berkontrak, Pasal 1792 KUHPerdara tentang pemberian kuasa, serta Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, dari sisi penalaran hukum, pemilihan norma tersebut tampak bersifat formalistik, tidak didahului oleh penalaran sistematis yang menjelaskan relevansi fungsional antara satu norma dengan norma lainnya. Hakim tidak menguraikan hubungan hierarkis antara norma tentang “pemberian kuasa” dan norma tentang “peralihan hak kebendaan”, padahal perbedaan karakter antara kedua rezim hukum itu sangat menentukan validitas transaksi jual beli tanah.

Kelemahan lain terlihat dari tidak adanya upaya hakim untuk membedakan secara konseptual antara perikatan (*verbinten*) dan

peralihan hak kebendaan (*zakelijke overeenkomst*). Padahal, dalam teori hukum perdata klasik dan menurut pandangan Hadjon, identifikasi norma harus memisahkan dua lapisan hukum tersebut agar penalaran tidak tumpang tindih. Hakim langsung memadukan norma-norma keperdataan dengan ketentuan administratif mengenai pendaftaran tanah tanpa menjelaskan hubungan dogmatis antara keduanya. Akibatnya, terjadi kekaburan pada premis mayor yang digunakan dalam pertimbangan hukum. Kekaburan ini mengindikasikan bahwa hakim belum melakukan proses identifikasi norma dengan kaidah metodologis yang benar sebagaimana diajarkan oleh Hadjon.<sup>120</sup>

Selain itu, hakim dalam pertimbangannya tidak menyinggung asas-asas hukum yang sebenarnya relevan sebagai dasar interpretasi, seperti asas *publiciteit* dan asas *formalisme* dalam hukum pertanahan. Padahal, asas-asas tersebut penting untuk menjelaskan mengapa peralihan hak atas tanah memerlukan akta autentik PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan mengabaikan asas tersebut, hakim seolah menempatkan seluruh persoalan pada ranah hukum perikatan, tanpa memperhatikan konsekuensi hukum kebendaan. Ini menunjukkan bahwa tahap identifikasi norma tidak dilakukan secara menyeluruh dan mengabaikan struktur sistem hukum yang berlaku.

---

<sup>120</sup> Philip M. Hadjon, Op. Cit., hlm. 63.

Menurut sudut pandang teori penalaran hukum Hadjon, kekeliruan ini tergolong serius, karena tahap identifikasi norma berfungsi sebagai fondasi logis dari keseluruhan argumentasi hukum. Hadjon menegaskan bahwa norma yang diidentifikasi harus bersifat tepat sasaran, relevan, dan koheren dengan struktur sistem hukum nasional. Bila hakim gagal menegaskan batas antara norma-norma yang berlaku, maka seluruh proses penalaran berikutnya, termasuk interpretasi dan konstruksi hukum akan kehilangan arah rasionalnya. Dengan demikian, kesalahan dalam tahap awal ini berpotensi menimbulkan kesimpulan hukum yang tidak konsisten atau bahkan kontradiktif terhadap prinsip hukum positif.

Lebih jauh, hakim juga tidak melakukan penelusuran terhadap norma sekunder seperti yurisprudensi atau doktrin hukum yang berkaitan dengan kuasa menjual di bawah tangan. Dalam kerangka penalaran hukum Hadjon, sumber sekunder tersebut berfungsi untuk memperkuat argumentasi dan menghindari kesan subjektivitas dalam penerapan norma. Namun, dalam putusan ini, hakim tampak hanya mengandalkan norma tekstual tanpa merujuk pada doktrin akademik atau putusan serupa dari Mahkamah Agung. Hal ini memperlihatkan pola pikir legalistik yang sempit, yang menurut Hadjon justru bertentangan dengan semangat rasionalitas hukum yang terbuka terhadap konteks dan nilai keadilan.



Kelemahan terakhir dalam proses identifikasi norma ialah tidak adanya elaborasi tentang hubungan kausal antara norma hukum yang dikutip dan fakta hukum yang ditemukan di persidangan. Hakim memang menyebutkan norma dan fakta secara berdampingan, tetapi tidak menjelaskan bagaimana norma-norma tersebut diterapkan secara logis terhadap fakta konkret, seperti penyerahan sertifikat, pembayaran lunas, dan keberadaan surat kuasa di bawah tangan.<sup>121</sup> Dalam kerangka Hadjon, seharusnya terdapat jembatan penalaran (*logical bridge*) antara norma dan fakta yang menjelaskan rasionalitas pilihan hukum yang diambil. Ketidakhadiran jembatan logis ini membuat struktur pertimbangan hukum menjadi tidak solid dan menimbulkan kesan bahwa hakim hanya “menyebutkan” norma, bukan benar-benar “menalar” norma tersebut.

Demikian dapat disimpulkan bahwa pada tahap identifikasi norma, hakim Pengadilan Negeri Pekalongan tidak sepenuhnya memenuhi prinsip penalaran hukum rasional sebagaimana digariskan oleh Philip M. Hadjon. Pemilihan norma yang bersifat parsial, pengabaian asas-asas hukum penting, serta tidak adanya hubungan logis antara norma dan fakta menunjukkan bahwa proses berpikir yuridis hakim belum sistematis dan cenderung formalistik. Kekeliruan ini akan berdampak pada tahap-tahap selanjutnya, khususnya dalam proses interpretasi dan konstruksi hukum, di mana hakim seharusnya

---

<sup>121</sup> Subekti, 2020, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, hal. 83.

mengembangkan makna dan membangun argumentasi hukum secara rasional, tetapi akan kesulitan karena fondasi normatifnya sejak awal sudah rapuh.<sup>122</sup>

Tahap kedua dalam kerangka penalaran hukum menurut Philip M. Hadjon adalah interpretasi norma (*norm interpretation*), yaitu proses menafsirkan makna norma hukum agar dapat diterapkan secara tepat terhadap peristiwa konkret. Dalam pandangan Hadjon, interpretasi merupakan inti dari aktivitas berpikir yuridis seorang hakim, karena di sinilah teks hukum diterjemahkan menjadi makna hukum yang hidup. Hakim dituntut untuk melakukan interpretasi secara rasional, bukan sekadar tekstual, dengan mempertimbangkan konteks sosial, asas hukum, dan tujuan dari norma tersebut (*teleologis interpretation*). Dengan demikian, penalaran hukum tidak boleh berhenti pada pembacaan kata demi kata dalam undang-undang, melainkan harus bergerak menuju pemaknaan yang substantif tanpa keluar dari koridor hukum positif.

Menurut Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, proses interpretasi yang dilakukan hakim tampak belum memenuhi prinsip-prinsip tersebut. Hakim memang menafsirkan Pasal 1792 KUHPdata tentang pemberian kuasa dan mengaitkannya dengan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat sah perjanjian. Namun, penafsiran tersebut hanya bersifat gramatikal dan

---

<sup>122</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 213.

linear, tanpa memperhatikan konteks hukum pertanahan yang lebih luas. Hakim tidak membedakan antara makna “kuasa menjual” sebagai perjanjian pemberian wewenang (ranah hukum perikatan) dan “akta jual beli” sebagai perbuatan hukum kebendaan yang menimbulkan akibat peralihan hak. Padahal, dua jenis perbuatan hukum ini memiliki akibat hukum yang berbeda secara fundamental. Dalam kerangka teori Hadjon, kegagalan membedakan ranah makna norma menunjukkan lemahnya daya interpretatif hakim dalam menafsirkan hukum secara sistematis dan teleologis.<sup>123</sup>

Lebih lanjut, hakim seharusnya menafsirkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan pendekatan sistematis, yakni menempatkannya dalam keseluruhan sistem hukum tanah nasional. Pasal tersebut menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta autentik PPAT agar memiliki kekuatan hukum penuh. Namun, hakim justru menafsirkan ketentuan ini secara fleksibel dengan alasan keadilan substantif bagi pihak yang beritikad baik. Penafsiran semacam ini melampaui batas rasionalitas hukum yang ditekankan Hadjon, karena mengabaikan maksud pembentuk peraturan yang ingin menjamin kepastian hukum melalui formalisasi administrasi pertanahan. Dengan kata lain, hakim memaknai norma bukan berdasarkan tujuannya (*ratio legis*),

---

<sup>123</sup> Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 213.

melainkan berdasarkan nilai moral yang ia pandang adil, sehingga hasilnya menjadi subjektif dan tidak konsisten secara yuridis.

Selain itu, hakim tidak melakukan interpretasi historis terhadap ketentuan tentang akta di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 1874–1875 KUHPerdara. Padahal, secara historis, pasal ini dimaksudkan untuk membedakan kekuatan pembuktian antara akta autentik dan akta di bawah tangan, bukan untuk menempatkannya dalam kedudukan yang sejajar. Dengan tidak menelusuri maksud historis dari pasal tersebut, hakim kehilangan pijakan yuridis dalam menilai kekuatan surat kuasa menjual di bawah tangan sebagai dasar peralihan hak. Menurut Hadjon, interpretasi historis penting dilakukan untuk menghindari kesalahan makna akibat perubahan konteks sosial atau praktik hukum. Karena itu, ketiadaan penalaran historis dalam pertimbangan hakim menandakan lemahnya pendekatan hermeneutis yang seharusnya menjadi ciri utama penalaran hukum rasional.<sup>124</sup>

Dari aspek teleologis, penafsiran hakim juga bermasalah karena tidak mempertimbangkan tujuan hukum dari keberadaan formalitas akta autentik. Tujuan dari sistem akta autentik dalam hukum pertanahan adalah memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak serta mencegah sengketa di kemudian hari. Dengan menafsirkan bahwa transaksi melalui kuasa menjual di bawah tangan dapat diakui keabsahannya sejajar dengan akta autentik, hakim

---

<sup>124</sup> Lawrence M. Friedman, 2002, *The Legal System: A Social Science Perspective*, Russell Sage Foundation, New York, hal. 55–57.

sebenarnya mengaburkan tujuan hukum tersebut. Dalam kerangka Hadjon, tindakan ini dikategorikan sebagai bentuk *teleological deviation*, yaitu penyimpangan terhadap maksud asli norma hukum yang seharusnya dijaga. Hasilnya, interpretasi hukum yang dilakukan hakim tidak lagi berfungsi sebagai sarana menemukan makna normatif yang benar, melainkan menjadi alat justifikasi moral untuk membenarkan keputusan yang dianggap adil secara subjektif.

Selain itu, hakim tidak menampilkan argumentasi interpretatif yang eksplisit dalam putusannya. Penjelasan mengenai alasan mengapa norma tertentu ditafsirkan dengan cara tertentu sangat penting dalam kerangka rasionalitas hukum Hadjon, karena di sanalah transparansi penalaran diuji. Namun, dalam putusan PN Pekalongan, hubungan antara norma dan fakta disajikan secara deskriptif, bukan analitik. Hakim hanya menyebutkan norma-norma yang digunakan tanpa menunjukkan langkah-langkah interpretatif yang menjembatani keduanya. Akibatnya, pembaca putusan tidak dapat menelusuri bagaimana hakim sampai pada pemahaman hukum tertentu. Kondisi ini mencerminkan bahwa penalaran hukum hakim lebih bersifat deklaratif daripada argumentatif ia menyatakan hasil interpretasi, bukan menjelaskan prosesnya.<sup>125</sup>

Berdasarkan kerangka teori Hadjon, kesalahan semacam ini mengindikasikan bahwa hakim gagal menerapkan prinsip *logika*

---

<sup>125</sup> Hadjon, Philipus M. & Tatiek Sri Djatmiati., 2008, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning): Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion* cetakan awal, UGM Press, Yogyakarta, hal.120

*yuridis terbuka (open legal reasoning)*, yaitu logika hukum yang memperlihatkan hubungan rasional antara teks hukum, metode interpretasi, dan hasil penafsiran. Ketika proses interpretasi tidak dijelaskan, maka transparansi dan akuntabilitas putusan menjadi lemah. Putusan yang demikian rentan dikritik sebagai putusan yang “benar secara hasil tetapi salah secara metodologis.” Dengan kata lain, meskipun substansi putusan tampak memberikan keadilan bagi pihak tertentu, cara berpikir yang digunakan hakim tidak memenuhi standar penalaran hukum yang rasional sebagaimana digariskan oleh Philip M. Hadjon.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut, penulis berpendapat bahwa tahap interpretasi norma dalam putusan PN Pekalongan menunjukkan kecenderungan interpretasi moralistik, bukan interpretasi yuridis rasional. Hakim menafsirkan norma berdasarkan rasa keadilan pribadi, bukan berdasarkan kerangka sistem hukum yang konsisten, sehingga sangat erat dengan subjektivitas yang pada kasus ini cenderung menjauhi kepastian hukum yang ada. Hal ini menyebabkan distorsi makna terhadap beberapa ketentuan penting dalam KUHPdata dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam terminologi Hadjon, penalaran hukum yang demikian merupakan bentuk penyimpangan metodologis, karena mengabaikan logika internal sistem hukum. Dengan demikian, pada tahap interpretasi norma pun dapat disimpulkan bahwa hakim tidak menalar secara benar menurut prinsip penalaran hukum rasional,



sehingga arah putusannya menjadi lemah secara epistemologis meskipun mungkin tampak adil secara moral.

Tahap ketiga dalam kerangka penalaran hukum menurut Philip M. Hadjon adalah aplikasi norma terhadap fakta (norm application), atau yang lazim disebut proses *subsumsi*.<sup>126</sup> Pada tahap ini, hakim menerapkan norma hukum yang telah diidentifikasi dan diinterpretasikan pada fakta konkret perkara. Hadjon menekankan bahwa proses subsumsi tidak sekadar menggabungkan norma dan fakta secara mekanis, melainkan merupakan proses berpikir rasional yang menuntut kecermatan dalam memilih norma yang paling tepat serta penjelasan logis mengapa norma tersebut diterapkan dengan cara tertentu. Dalam logika hukum, tahap ini merupakan jantung dari *ratio decidendi*, karena di sinilah rasionalitas dan konsistensi pertimbangan hukum diuji.

Namun, apabila dianalisis berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN/Pkl, terlihat bahwa hakim belum sepenuhnya menerapkan prinsip penalaran hukum yang rasional sebagaimana dimaksud oleh Hadjon. Hakim memang melakukan proses subsumsi dengan bentuk silogisme sederhana, dengan premis mayor berupa ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara tentang kuasa, premis minor berupa fakta adanya surat kuasa menjual di bawah tangan dan pembayaran harga tanah, lalu menarik

---

<sup>126</sup>Philipus M Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya* Bina Ilmu, Surabaya, hal.121

kesimpulan bahwa telah terjadi perjanjian sah antara penggugat dan tergugat. Akan tetapi, struktur logika tersebut tampak tidak proporsional dan parsial, karena hakim tidak menambahkan premis tambahan yang diperlukan untuk menjembatani norma kuasa dengan akibat hukum berupa peralihan hak kebendaan. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, peralihan hak milik atas tanah tidak otomatis mengikuti sahnya perjanjian kuasa atau pembayaran harga; ia memerlukan formalitas akta autentik. Dengan melewati unsur ini, proses subsumsi yang dilakukan hakim menjadi cacat logika (*logical incompleteness*).<sup>127</sup>

Lebih lanjut, hakim dalam pertimbangannya tampak menggabungkan dua rezim hukum yang berbeda hukum perikatan dan hukum kebendaan, tanpa memberikan dasar rasional mengapa keduanya dapat dipersatukan dalam satu konstruksi hukum. Menurut Hadjon, penalaran hukum yang baik harus membedakan antara tingkat norma yang berlaku umum dan norma yang bersifat khusus, serta menjelaskan relasi hierarkis di antaranya. Dalam kasus ini, hakim menilai bahwa “perbuatan hukum jual beli telah sah secara perdata” meskipun belum dilakukan di hadapan PPAT. Pernyataan ini problematis, karena mengandung kontradiksi logis: di satu sisi mengakui pentingnya akta autentik sebagai syarat konstitutif peralihan hak, namun di sisi lain mengabaikannya demi alasan keadilan. Hal ini

---

<sup>127</sup> Philipus M. Hadjon, *Opcit*, hal.127

menunjukkan bahwa subsumsi yang dilakukan tidak didasarkan pada sistem logika hukum yang tertib, melainkan pada pertimbangan moral yang bersifat subjektif.<sup>128</sup>

Selain itu, dalam aspek analisis faktual, hakim tampak menilai bukti secara intuitif, bukan analitis. Hakim mengakui keberadaan kwitansi bermaterai dan penyerahan sertifikat sebagai bukti kuat terjadinya jual beli, namun tidak menjelaskan relevansi yuridis bukti tersebut terhadap norma formal yang mewajibkan akta autentik. Hadjon menekankan bahwa penerapan norma terhadap fakta harus melalui tahapan argumentatif yang eksplisit, yaitu: (1) mengidentifikasi fakta relevan, (2) menilai fakta tersebut dalam kerangka norma, dan (3) menjelaskan hubungan rasional antara keduanya. Dalam putusan PN Pekalongan, langkah (3) ini nyaris tidak tampak. Hakim langsung menyimpulkan sahnya perbuatan hukum tanpa membuktikan adanya korelasi rasional antara bukti dan norma hukum. Dengan demikian, proses subsumsi kehilangan bobot epistemologisnya dan lebih menyerupai bentuk afirmasi moral daripada argumentasi hukum yang sistematis.

Dari segi struktur argumentasi, hakim tampak menggunakan pola silogisme tertutup yang hanya mengakomodasi hasil akhir, tanpa menunjukkan jalan berpikir yang ditempuh. Pola semacam ini dikritik oleh Hadjon sebagai bentuk penalaran hukum yang “terputus”

---

<sup>128</sup> Hadjon & Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Reasoning)*, op. cit., hlm. 22–25.

(*truncated reasoning*), karena tidak memperlihatkan proses inferensial yang sebenarnya terjadi. Akibatnya, pembaca tidak dapat menilai apakah kesimpulan hakim logis atau hanya bersifat deklaratif. Misalnya, ketika hakim menyatakan bahwa perbuatan tergugat memenuhi unsur kelalaian sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara, tidak dijelaskan secara rinci bagaimana unsur kesalahan dan hubungan kausal antara tindakan dan kerugian dibuktikan secara normatif. Padahal, dalam kerangka Hadjon, argumentasi semacam ini harus disusun dengan cara yang dapat diuji kebenaran logisnya.<sup>129</sup>

Dalam konteks rasionalitas hukum, kekurangan paling serius dari proses aplikasi norma ini adalah ketidakseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan. Hadjon menegaskan bahwa penalaran hukum harus menjaga harmoni antara *rechtssicherheit* (kepastian hukum), *gerechtigke*t (keadilan), dan *zweckmäßigkeit* (kemanfaatan). Hakim PN Pekalongan tampak terlalu menekankan aspek keadilan substantif bagi pihak beritikad baik, tetapi mengabaikan prinsip kepastian hukum yang dijamin oleh PP Nomor 24 Tahun 1997. Dengan menoleransi keabsahan kuasa menjual di bawah tangan sebagai dasar peralihan hak, hakim membuka potensi ketidakpastian hukum di masa mendatang. Dalam kerangka Hadjon, hal ini tergolong *unbalanced reasoning*, penalaran yang berat sebelah terhadap nilai keadilan tetapi

---

<sup>129</sup> Hadjon & Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Reasoning)*, op. cit., hlm. 30.

melemahkan struktur hukum formal yang seharusnya menjadi rujukan utama.<sup>130</sup>

Lebih jauh, dari perspektif argumentatif, hakim juga tidak menunjukkan adanya upaya *weighing of reasons*, yaitu penimbangan alasan pro dan kontra terhadap norma yang digunakan. Hadjon mengajarkan bahwa dalam penalaran hukum modern, hakim harus menjelaskan mengapa norma tertentu dipilih dibandingkan alternatif norma lain, misalnya mengapa Pasal 1320 KUHPdata lebih dominan daripada Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 dalam kasus ini. Ketika penjelasan semacam itu tidak diberikan, penalaran hukum kehilangan rasionalitas deliberatifnya dan jatuh ke dalam bentuk justifikasi tunggal yang bersifat *ad hoc*. Dengan demikian, putusan PN Pekalongan cenderung menampilkan pola argumentasi yang tidak transparan dan tidak akuntabel, karena tidak membuka ruang bagi pembaca untuk menilai validitas logis keputusan tersebut.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tahap aplikasi norma terhadap fakta dalam putusan PN Pekalongan tidak menunjukkan penerapan penalaran hukum yang rasional menurut Philip M. Hadjon. Proses subsumsi dilakukan secara parsial dan inkonsisten, dengan logika hukum yang terputus serta argumentasi yang dangkal. Hakim mengaburkan batas antara hukum perikatan dan hukum kebendaan, menafsirkan norma secara moralistik tanpa dasar logika sistemik, serta

---

<sup>130</sup> Hadjon & Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Reasoning)*, *Op.cit.*, hal. 30.

gagal menjelaskan hubungan antara norma dan fakta secara transparan. Akibatnya, putusan tersebut memang tampak adil di permukaan, tetapi cacat secara metodologis. Dalam kerangka Hadjon, hal ini menunjukkan bahwa hakim tidak menalar secara yuridis, melainkan secara intuitif dan kasuistik sebuah ciri penalaran hukum yang lemah dan tidak layak dijadikan preseden yurisprudensial.

Tahap akhir dalam kerangka penalaran hukum menurut Philip M. Hadjon adalah evaluasi rasionalitas (*evaluation of rationality*),<sup>131</sup> yaitu proses menilai apakah langkah-langkah penalaran hukum mulai dari identifikasi norma, interpretasi, hingga aplikasi norma terhadap fakta telah dilakukan secara logis, sistematis, dan konsisten dengan asas hukum serta tujuan keadilan. Dalam kerangka ini, rasionalitas bukan hanya diukur dari hasil putusan (output), tetapi terutama dari *proses berpikir* yang melatarinya. Menurut Hadjon, hakim yang rasional harus mampu menunjukkan alur logika yang transparan, konsistensi antara norma dan fakta, serta keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan substantif. Dengan kata lain, rasionalitas hukum mencerminkan tanggung jawab intelektual hakim terhadap keutuhan sistem hukum itu sendiri.

Apabila kerangka berpikir tersebut diterapkan pada Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, dapat disimpulkan bahwa rasionalitas penalaran hukum hakim dalam

---

<sup>131</sup> Philipus M. Hadjon, *Op.Cit*, hal. 56–58.



perkara ini belum memenuhi standar metodologis sebagaimana digariskan oleh Hadjon. Dari hasil analisis sebelumnya, ditemukan bahwa pada setiap tahap penalaran, baik identifikasi norma, interpretasi, maupun aplikasi hakim menunjukkan pola berpikir yang parsial, inkonsisten, dan cenderung pragmatis. Misalnya, pada tahap identifikasi norma, hakim gagal membedakan secara tegas antara norma hukum perikatan (perjanjian) dan norma hukum kebendaan (peralihan hak atas tanah). Akibatnya, kerangka normatif yang digunakan menjadi kabur dan tidak proporsional. Hal ini bertentangan dengan prinsip *systematic coherence* yang menjadi dasar rasionalitas hukum versi Hadjon, di mana norma harus ditempatkan dalam hubungan logis satu sama lain.<sup>132</sup>

Berdasarkan tahap interpretasi, hakim lebih banyak menonjolkan argumentasi moral dan keadilan konkret daripada penalaran yuridis yang sistematis. Meskipun secara moral tindakan hakim tampak berpihak pada pihak yang beritikad baik, secara metodologis ia mengabaikan prinsip rasionalitas hukum yang menuntut keterikatan terhadap *ratio legis* dan struktur formal hukum positif. Penafsiran terhadap Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997, misalnya, dilakukan tanpa menjelaskan tujuan normatif dari keberadaan akta autentik sebagai instrumen kepastian hukum. Dalam pandangan Hadjon, pendekatan semacam ini tergolong sebagai bentuk *irrational legal*

---

<sup>132</sup> Hadjon & Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Reasoning)*, *Op. cit.*, hlm. 33–35.

*reasoning*, karena mengaburkan tujuan hukum demi keadilan yang bersifat subjektif. Rasionalitas hukum, menurutnya, hanya dapat tercapai apabila hakim mampu menyeimbangkan keadilan substantif dengan legalitas formil dalam kerangka logika hukum yang utuh.<sup>133</sup>

Lebih lanjut, dalam tahap aplikasi norma terhadap fakta, hakim tidak menunjukkan struktur argumentasi yang jelas dan konsisten. Subsumsi yang dilakukan bersifat dangkal dan meniadakan jembatan logis antara norma dan fakta. Hakim hanya menegaskan bahwa transaksi telah sah secara perdata tanpa menjelaskan dasar yuridis yang menghubungkan sahnya kuasa menjual di bawah tangan dengan akibat hukum kebendaan berupa peralihan hak milik. Hadjon menyebut kondisi semacam ini sebagai *disconnected reasoning* penalaran hukum yang kehilangan kontinuitas logis antara premis dan konklusinya. Dengan demikian, meskipun hasil putusan tampak berorientasi pada keadilan, proses berpikir yang melandasinya tidak memenuhi prinsip rasionalitas hukum yang menuntut keterujian secara intelektual dan metodologis.

Kelemahan rasionalitas penalaran hukum hakim juga tampak pada absennya argumentasi pembandingan (*counter-argumentation*). Dalam teori Hadjon, hakim yang rasional harus mempertimbangkan secara terbuka alternatif norma atau pandangan hukum lain sebelum menetapkan pilihan hukum tertentu. Tujuan dari langkah ini adalah

---

<sup>133</sup> Hadjon, *Penalaran Hukum dan Penemuan Hukum*, op. cit., hlm. 65.

untuk memastikan bahwa keputusan yang diambil benar-benar merupakan hasil penalaran reflektif, bukan intuisi sesaat. Namun, dalam putusan PN Pekalongan, tidak ditemukan adanya pertimbangan terhadap kemungkinan lain, misalnya penerapan asas *pacta sunt servanda* yang dibatasi oleh prinsip *public order* dalam peralihan hak atas tanah. Hakim langsung mengafirmasi keabsahan kuasa menjual di bawah tangan tanpa menimbang risiko sistemik terhadap asas kepastian hukum. Hal ini menunjukkan bahwa penalaran hukum yang digunakan bersifat satu arah (*one-dimensional reasoning*) suatu bentuk berpikir yang justru dikritik keras oleh Hadjon sebagai penalaran yang tidak ilmiah dan tidak rasional.<sup>134</sup>

Selain itu, dari segi transparansi argumentatif, putusan ini juga bermasalah. Hadjon menegaskan bahwa rasionalitas hukum tidak hanya berarti benar secara substansi, tetapi juga harus dapat dipertanggungjawabkan secara logis di hadapan publik hukum (*public accountability of reasoning*). Dalam putusan PN Pekalongan, argumen-argumen normatif tidak disusun secara hierarkis dan tidak menunjukkan hubungan logis antara alasan dan kesimpulan. Sebagai contoh, hakim menyatakan bahwa transaksi dapat dilanjutkan karena “penggugat beritikad baik,” namun tidak menjelaskan bagaimana itikad baik dapat mengesampingkan syarat formal akta autentik. Pernyataan semacam ini bersifat persuasif secara moral, tetapi lemah

---

<sup>134</sup> Hadjon et al., *Op. cit.*, hlm. 41–42.

secara rasional. Dengan kata lain, hakim menalar menggunakan *moral reasoning*, bukan *legal reasoning*.

Apabila ditinjau secara keseluruhan, pola penalaran hakim dalam putusan ini menunjukkan ketidakseimbangan antara tiga nilai dasar hukum yang disebut Hadjon sebagai *trias nilai hukum*, yakni kepastian hukum (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*t), dan kemanfaatan (*zweckmäßigkeit*). Hakim terlalu menekankan keadilan substantif tanpa memberikan perhatian yang proporsional terhadap kepastian hukum dan kemanfaatan sistemik. Akibatnya, meskipun hasil putusan tampak memberi keadilan pada pihak tertentu, ia berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum yang lebih luas dalam praktik pertanahan. Dalam terminologi Hadjon, penalaran hukum seperti ini bukanlah *reasoned judgment*, melainkan *compassionate judgment* putusan yang bersifat simpatik tetapi lemah secara logika hukum.<sup>135</sup>

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa rasionalitas penalaran hukum hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl belum memenuhi standar rasionalitas hukum menurut Philip M. Hadjon. Putusan tersebut memperlihatkan pola berpikir yang lebih didorong oleh keadilan moral daripada rasionalitas hukum, mengabaikan konsistensi antara norma dan fakta, serta gagal menampilkan argumentasi hukum yang transparan dan

---

<sup>135</sup> Philipus Hadjon, *Op. cit.*, hal. 90.

teruji secara metodologis. Akibatnya, meskipun putusan tersebut tampak adil bagi pihak penggugat, dari perspektif akademik dan teori penalaran hukum, ia mencerminkan bentuk penalaran yang tidak baik yakni penalaran yang *morally intuitive but legally irrational*. Dalam konteks pengembangan ilmu hukum, kasus ini menjadi contoh penting bahwa keadilan yang dicapai tanpa rasionalitas hukum justru dapat menimbulkan ketidakpastian dan melemahkan integritas sistem peradilan itu sendiri.

Penalaran hukum hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl memiliki implikasi yang signifikan terhadap kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak.<sup>136</sup> Dalam sistem hukum Indonesia yang berlandaskan pada asas legalitas dan tertib administrasi, setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketika hakim mengakui keabsahan jual beli yang didasarkan pada kuasa menjual di bawah tangan, maka secara tidak langsung ia membuka celah bagi munculnya ketidakpastian hukum dalam praktik jual beli tanah. Putusan tersebut dapat ditafsirkan sebagai pembenaran terhadap praktik non-formal yang sejatinya tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUHPdata.

---

<sup>136</sup> Hadjon & Djatmiati, *Op. cit.*, hal. 37.

Menurut perspektif Philip M. Hadjon, penalaran hukum yang baik harus senantiasa menegakkan tiga nilai utama hukum, kepastian (*rechtssicherheit*), keadilan (*gerechtigkei*t), dan kemanfaatan (*zweckmässigkeit*),<sup>137</sup> secara proporsional dan rasional. Dalam konteks ini, penalaran hakim PN Pekalongan cenderung lebih menonjolkan aspek keadilan kasuistik (keadilan untuk kasus tertentu) dan kemanfaatan praktis bagi penggugat yang beritikad baik, tetapi mengabaikan aspek kepastian hukum formal. Akibatnya, putusan tersebut menghasilkan keadilan yang bersifat subjektif dan temporer, yang mungkin terasa adil bagi pihak penggugat, namun berpotensi menimbulkan ketidakteraturan bagi sistem hukum secara keseluruhan. Ini menunjukkan adanya penyimpangan dari prinsip rasionalitas hukum yang ideal menurut Hadjon, di mana setiap putusan harus dapat diuji secara objektif berdasarkan logika hukum dan hierarki norma.

Lebih jauh, putusan semacam ini memiliki dampak preseden yurisprudensial yang perlu diwaspadai. Apabila logika penalaran hakim dalam perkara ini dijadikan rujukan tanpa batas, maka praktik jual beli tanah tanpa akta autentik dapat semakin marak dilakukan dengan dalih adanya itikad baik dan bukti pembayaran. Kondisi tersebut berpotensi melemahkan peran PPAT serta mengaburkan batas antara akta di bawah tangan (*onderhands*) dan akta autentik

---

<sup>137</sup> Hadjon & Djatmiati, *Op. cit.*, hal. 45.



(*authentiek*), yang selama ini menjadi pilar kepastian hukum dalam hukum perdata Indonesia. Dengan kata lain, putusan ini dapat menjadi contoh bagaimana penalaran hukum yang tidak berakar kuat pada prinsip legalitas dapat berujung pada disorientasi normatif di tingkat praktik.<sup>138</sup>

Selain itu, dari sisi perlindungan hukum bagi pihak yang beritikad baik, penalaran hakim PN Pekalongan sebenarnya memiliki niat baik untuk memberikan keadilan konkret. Namun, secara normatif, cara yang ditempuh kurang tepat karena mengaburkan perbedaan antara keabsahan perjanjian dan keabsahan peralihan hak kebendaan. Menurut teori Hadjon, perlindungan hukum sejati tidak dapat dicapai dengan melanggar asas hukum positif, melainkan dengan menafsirkan dan menerapkan hukum secara konsisten dan rasional. Dalam kasus ini, hakim seharusnya tetap mengakui keberadaan hubungan hukum perdata antara penggugat dan tergugat, tetapi menolak implikasi kebendaan dari kuasa menjual di bawah tangan, sehingga keseimbangan antara keadilan dan kepastian hukum tetap terjaga.

Implikasi lainnya menyangkut otoritas dan kredibilitas lembaga peradilan. Ketika hakim menafsirkan norma hukum secara longgar tanpa argumentasi metodologis yang kuat, kepercayaan masyarakat terhadap konsistensi putusan hukum dapat terganggu. Hukum yang seharusnya berfungsi sebagai sarana kontrol sosial (*social control*)

---

<sup>138</sup> Philipus M. Hadjon & Tatiek Sri Djatmiati, 2008, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning): Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal.130

justru berpotensi menimbulkan ketidakpastian baru. Dalam kerangka pemikiran Hadjon, hal ini mencerminkan penalaran hukum yang kehilangan landasan rasional, karena tidak ada hubungan logis yang kuat antara norma (premis mayor) dan kesimpulan (putusan). Akibatnya, keputusan yang dihasilkan lebih bersifat pragmatis daripada yuridis, dan lebih mencerminkan subjektivitas hakim daripada objektivitas hukum.<sup>139</sup>

Berdasarkan perspektif pengembangan hukum nasional, penalaran hakim yang menyimpang dari struktur normatif semacam ini dapat melemahkan sistem hukum civil law yang dianut Indonesia. Dalam tradisi civil law, hakim berfungsi menerapkan hukum yang tertulis, bukan menciptakan hukum baru tanpa dasar eksplisit. Oleh karena itu, ketika hakim menafsirkan kuasa menjual di bawah tangan seolah-olah memiliki kekuatan hukum peralihan hak, maka secara epistemologis ia telah bertindak di luar batas fungsi yudisial. Menurut Hadjon, hal semacam ini menyalahi prinsip rasionalitas penalaran hukum, karena hakim seharusnya tidak mengorbankan kepastian demi rasa keadilan subjektif tanpa landasan normatif yang kuat.

Selain itu, implikasi praktis dari penalaran hakim PN Pekalongan juga menyentuh ranah administrasi pertanahan. Putusan yang mengakui kuasa menjual di bawah tangan sebagai dasar peralihan hak tanah dapat menimbulkan kebingungan bagi instansi pertanahan dalam

---

<sup>139</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia: Sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya*, Bina Ilmu, Surabaya, hal. 76.

proses pendaftaran dan balik nama. Hal ini dapat berujung pada konflik administrasi antara lembaga peradilan dan Kantor Pertanahan, yang masing-masing memiliki prosedur legal yang berbeda. Dengan demikian, penalaran hukum yang tidak konsisten dengan sistem administrasi negara berpotensi menimbulkan disharmoni antarlembaga dan menghambat tertib hukum nasional.<sup>140</sup>

Menurut tataran konseptual, pola penalaran semacam ini menggambarkan penyimpangan dari rasionalitas hukum murni ke arah rasionalitas moral dan emosional, di mana hakim lebih menonjolkan empati terhadap pihak yang dirugikan tanpa menegakkan struktur norma secara ketat. Bagi Hadjon, hal ini merupakan bentuk *irrational legal reasoning*, karena keadilan yang tidak dibingkai oleh kepastian hukum akan kehilangan kekuatan legitimasinya. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa penalaran hukum hakim PN Pekalongan dalam perkara ini tidak hanya menimbulkan ketegangan antara keadilan dan kepastian hukum, tetapi juga memperlihatkan kelemahan dalam penerapan prinsip rasionalitas hukum yang ideal.

Akhirnya, implikasi terpenting dari analisis ini adalah bahwa penalaran hukum yang tidak rasional akan menghasilkan keadilan kasuistik, bukan keadilan sistemik. Hukum menjadi bersifat personal, bergantung pada subjektivitas hakim dan keadaan kasus, bukan pada kepastian norma. Dalam konteks pengembangan sistem hukum

---

<sup>140</sup> Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, op. cit., hal. 80.

Indonesia yang modern, pola seperti ini harus dikoreksi melalui peningkatan kapasitas metodologis hakim dalam memahami dan menerapkan teori penalaran hukum seperti yang dirumuskan oleh Philip M. Hadjon. Dengan demikian, lembaga peradilan dapat kembali menjadi penjaga konsistensi hukum nasional, bukan sekadar institusi penyelesai sengketa yang bersifat situasional.<sup>141</sup>

Berdasarkan analisis terhadap penalaran hukum hakim Pengadilan Negeri Pekalongan dalam Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, dapat disimpulkan bahwa proses penalaran yang digunakan belum sepenuhnya mencerminkan rasionalitas hukum sebagaimana yang digariskan oleh Philip M. Hadjon. Hakim memang berupaya menegakkan keadilan konkret bagi pihak penggugat yang beritikad baik, tetapi dalam proses tersebut terjadi penyimpangan dari kerangka berpikir yuridis yang rasional dan sistematis. Dengan menempatkan rasa keadilan moral di atas kepastian hukum, hakim secara tidak langsung mengaburkan batas antara keabsahan perjanjian perdata dan sahnya peralihan hak kebendaan. Konsekuensinya, putusan tersebut menghadirkan keadilan kasuistik yang mungkin terasa benar secara moral, namun rapuh secara normatif dan metodologis.

Penalaran hukum hakim yang seharusnya berjalan melalui tiga tahap rasional identifikasi norma, interpretasi norma, dan konstruksi hukum sebagaimana dirumuskan Hadjon, tampak tidak dijalankan

---

<sup>141</sup> Hadjon & Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Reasoning)*, op. cit., hlm. 30.

secara utuh. Hakim memang mengidentifikasi norma yang relevan (Pasal 1792 KUHPerdara dan PP No. 24 Tahun 1997), tetapi gagal menafsirkan dan mengonstruksikannya sesuai logika hukum yang konsisten. Dalam tahap interpretasi, hakim cenderung memperluas makna norma secara teleologis tanpa justifikasi yang memadai, dan dalam tahap konstruksi, hakim secara prematur menganggap kuasa menjual di bawah tangan sebagai instrumen sah untuk peralihan hak kebendaan. Ini menunjukkan bahwa proses berpikir yuridis yang semestinya deduktif dan normatif telah digantikan oleh pendekatan moralistik yang lebih bersifat subjektif dan pragmatis.<sup>142</sup>

Kelemahan lain dari penalaran hukum hakim dalam putusan ini adalah absennya keterpaduan logika hukum (*legal coherence*) antara norma, fakta, dan kesimpulan. Secara logis, premis mayor (aturan hukum) yang menegaskan pentingnya akta autentik untuk peralihan hak atas tanah tidak sejalan dengan kesimpulan yang membenarkan jual beli berdasarkan kuasa di bawah tangan. Ketidaksesuaian ini menunjukkan terjadinya *logical gap* dalam silogisme hukum hakim, sehingga keputusan yang dihasilkan tidak memiliki rasionalitas internal yang kuat. Dalam perspektif Hadjon, penalaran hukum yang tidak koheren semacam ini termasuk bentuk penalaran hukum yang lemah (*weak legal reasoning*), karena gagal memenuhi syarat validitas yuridis yang dapat diuji secara objektif.

---

<sup>142</sup> Hadjon et al., *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, op. cit., hal. 41–42.

Selain itu, putusan ini juga memperlihatkan penurunan disiplin normatif hakim dalam menjaga keseimbangan antara keadilan dan kepastian hukum. Dengan mengakui sahnya jual beli melalui kuasa menjual di bawah tangan, hakim memang memberikan perlindungan bagi pihak beritikad baik, tetapi sekaligus menimbulkan ketidakpastian bagi sistem hukum tanah nasional.<sup>143</sup> Akibatnya, putusan ini berpotensi menjadi preseden negatif yang mendorong praktik serupa tanpa memperhatikan ketentuan formal yang wajib dipenuhi. Dalam kerangka berpikir Hadjon, tindakan semacam ini dapat dikategorikan sebagai bentuk *irrational adjudication*, yakni ketika hakim bertindak berdasarkan intuisi moral tanpa dasar rasional yang memadai.

Lebih jauh, penalaran hukum hakim PN Pekalongan menunjukkan kecenderungan untuk mengaburkan fungsi yudisial sebagai penerap hukum menjadi fungsi quasi-legislatif sebagai pembentuk hukum baru. Dengan menafsirkan kuasa menjual di bawah tangan seolah-olah memiliki kekuatan hukum peralihan hak, hakim secara epistemologis telah keluar dari batas fungsionalnya dalam sistem *civil law*. Hadjon menegaskan bahwa hakim dalam sistem hukum positif Indonesia tidak boleh menafsirkan hukum secara bebas, melainkan harus berpegang pada asas legalitas dan logika deduktif yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Dengan demikian,

---

<sup>143</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, op. cit., hal. 90



putusan PN Pekalongan lebih merefleksikan *creative justice* yang tidak terkendali, ketimbang *rational justice* yang berbasis norma.<sup>144</sup>

Secara konseptual, hasil analisis ini memperkuat dugaan bahwa penalaran hukum hakim dalam perkara tersebut bersifat parsial, tidak konsisten, dan cenderung inkoheren. Meskipun hakim berusaha menyeimbangkan antara nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan, proporsinya tidak rasional karena keadilan diutamakan secara berlebihan tanpa mekanisme normatif yang kuat. Akibatnya, keadilan yang dihasilkan menjadi bersifat subjektif dan situasional, tidak mampu menjadi acuan bagi perkara serupa di masa mendatang. Dari perspektif teori Hadjon, penalaran hukum semacam ini berisiko merusak tatanan hukum karena mengikis prinsip kepastian dan konsistensi dalam sistem hukum nasional.

Berdasarkan analisis yang telah dikemukakan, terlihat bahwa penalaran hukum hakim dalam perkara tersebut belum memperlihatkan kesempurnaan metodologis yang diharapkan, terutama dalam aspek konsistensi logika dan penerapan norma secara proporsional, berdasarkan standar rasionalitas hukum yang ideal menurut Philip M. Hadjon. Proses berpikir hakim tidak memperlihatkan struktur metodologis yang jelas, argumentasi hukum yang logis, ataupun konsistensi antara norma dan kesimpulan. Dengan demikian, meskipun putusan tampak adil secara moral, secara yuridis

---

<sup>144</sup> Hadjon & Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Reasoning)*, op. cit., halm. 37.

ia lemah dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

### C. Contoh Akta

## **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( P P A T )**

**MINARSIH, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA KABUPATEN PEKALONGAN  
SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK  
INDONESIA

NOMOR 123/KEP-17.3/X/2021 TANGGAL 17 Agustus 2021  
Jl. Ahmad Dahlan, Desa Gumawang Kabupaten Pati  
Tlp/Fax. (0285) 12345678 – Hp. 083845971881 Email :  
Minarsih.ppat@gmail.com

---

### **AKTA JUAL BELI**

Nomor : 1700/2025

*Lembar Pertama*

Pada hari ini, Rabu, tanggal 05 (lima) -----  
bulan 11 (Novemver) tahun 2025 (dua ribu dua puluh  
lima).-----

Hadir dihadapan saya MINARSIH, Sarjana Hukum,  
Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat  
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
tanggal 17 Agustus 2021 nomor 123/KEP-  
17.3/X/2021 diangkat sebagai Pejabat Pembuat  
Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang  
dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor  
24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan  
daerah kerja Kabupaten Pati dan berkantor di Jl.  
Ahmad Dahlan, Desa Gumawang Kabupaten Pati,  
dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan  
akan disebut pada bagian akhir akta ini: -----

- I. **Tuan ABDULLOH**, lahir di Kediri, pada tanggal 10-10-1970 (sepuluh Oktober seribu sembilanratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Urip Urup, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa/Kelurahan Medono, Kecamatan Madura Barat, Kota Madura, demikian dibuktikan dengan E-KTP Nomor Induk Kependudukan : 3315016523734302. -----

Dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta ini bertindak berdasarkan hasil putusan Pengadilan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pt tertanggal 13-05-2024 (tigabelas Mei duaribu duapuluh empat) yang mana **MENGADILI** dalam eksepsi, menyatakan eksepsi Tergugat I (Tuan **FALAS**) tidak dapat diterima. Serta **MENGADILI** dalam pokok perkara:-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (tuan **ABDULLOH**) untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan bahwa para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.-----
3. Menyatakan bahwa proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat (tuan **ABDULLOH**) dan Tergugat II (Nyonya **HENI**) melalui Tergugat I (Tuan **FALAS**) adalah sah.-----
4. Memerintahkan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah ditunjuk Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama dari Tergugat II (Nyonya **HENI**) kepada Penggugat(tuan **ABDULLOH**). -----

5. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp 1.592.000 (satu juta limaratus sembilanpuluh dua ribu rupiah).-----  
Sebagai penjual untuk selanjutnya disebut : -----  
===== PIHAK PERTAMA =====

II. **Tuan ABDULLOH**, lahir di Kediri, pada tanggal 10-10-1970 (sepuluh Oktober seribu sembilanratus tujuh puluh), Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Urip Urup, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Desa/Kelurahan Medono, Kecamatan Madura Barat, Kota Madura, demikian dibuktikan dengan E-KTP Nomor Induk Kependudukan : 3315016523734302. -----

Sebagai Pembeli untuk selanjutnya disebut : -----

===== PIHAK KEDUA =====

Para penghadap dikenal oleh saya, Pejabat .-----  
Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama: -----

- Sertipikat Hak Milik atas sebidang tanah : -----  
nomor **12345/KLECO**, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur: -----  
Tanggal : 09-12-2000; -----  
Nomor : 00115/KLC/2000; -----  
Luas : 1.000 m<sup>2</sup> (Seribu meter persegi) -----  
dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): -----  
11.36.09.27.00999; -----  
dan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPT PBB) nomor objek pajak (NOP):----  
33.26.100.000.000-0096.0; -----

- Dengan batas-batas sebagai berikut :-----  
     Utara         : Hakim; -----  
     Timur        : Budiman ; -----  
     Selatan     : Wanuri; -----  
     Barat        : Saluran Air; -----

Berdasarkan Alat bukti berupa Sertifikat Hak Milik nomor **12345/KLECO**, tercatat atas nama: **HENI**. -----

- terletak di :-----  
     - Provinsi                 : Jawa Tengah. -----  
     - Kabupaten               : Pati. -----  
     - Kecamatan               : Winong. -----  
     - Desa/Kelurahan         : Kleco. -----  
     - Jalan                    : -----

Segala sesuatu yang berdiri, tumbuh dan tertanam di atasnya berikut turutan-turutannya. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut “Objek Jual Beli”. -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua Menerangkan bahwa : --

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp 551.000.000,- (limaratus limapuluh satu juta rupiah).-----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari Pihak Kedua dan bukti jual beli ini diadakan secara terpisah oleh para pihak.-----
- c. Pihak Pertama mengaku bahwa tanah dan bangunan tersebut Merupakan harta bersama.-----
- d. Para pihak bersedia mempertanggungjawabkan segala keterangan yang diberikan dan membebaskan saya PPAT, Para saksi dan Kantor Pertanahan Kabupaten

Pati atas segala tuntutan atau gugatan dikemudian hari.-----

- e. Para pihak bersedia membayar kekurangan pajak, baik pajak penghasilan (PPH) maupun pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB/SBB), apabila ada tagihan dari Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Daerah (DPPKD ) dan kantor pajak setempat -----
- f. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut: -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah Menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa objek jual beli tersebut di atas Tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini Kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasa tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.-----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang



menjadi objek jual beli dalam akta ini dengan pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.-----

----- Pasal 5 -----

Para pihak mengenai kebenaran identitas sebagaimana diuraikan dalam akta ini menjamin bahwa surat-surat dan/atau dokumen yang diberikan serta keterangan-keterangan yang disampaikan kepada saya, Pejabat, adalah satu-satunya yang sah dan benar, sehingga sekarang dan/untuk di kemudian hari, mengenai hal tersebut di atas para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan saya, Pejabat dan pegawainya sebagai saksi-saksi dari segala tuntutan atau gugatan berupa apapun dan dari pihak manapun juga.-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menjamin, bahwa apabila ada tuntutan dari pihak lain sebagai akibat dari perbuatan jual beli ini, akan sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan Pihak Kedua, sedang Pejabat Pembuat Akta tanah dan pegawainya sebagai saksi-saksi dibebaskan dari segala tuntutan dalam bentuk apapun. -----

----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan

Negeri Pati.-----

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -  
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

- 1) **Tuan NASHRUL**, lahir di Majalengka, pada tanggal 01-01-1981 (satu Januari seribu sembilan ratus delapan puluh satu), Warga Negara Indonesia, Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Gang Gajah, Desa/Kelurahan Kencur, Rukun Tetangga 001, Rukun warga 001, Kecamatan Megaten, Kota Majalengka dengan Nomor Induk Kependudukan : 3375000005910003;-----
- 2) Nona **ARSHIHA**, lahir di Sorong, pada tanggal 01-01-1999 (satu Januari seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, Karyawan Notaris, bertempat tinggal di Gang Badak, Desa/Kelurahan Kencur, Rukun Tetangga 001, Rukun warga 001, Kecamatan Megaten, Kota Majalengka dengan Nomor Induk Kependudukan : 3215000005910003. -----

Keduanya untuk sementara waktu berada diwilayah kabupaten Pati. -----

Sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan dan menyatakan mengerti, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani atau sidik jari ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi

dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1(satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1(satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Pati untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

**ABDULLOH**  
**Un.An. HENI**

**ABDULLOH**

Saksi – Saksi

**NASHRUL**

**ARSHIHA**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

MINARSIH, S.H, M.Kn.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

Berdasarkan analisis terhadap kekuatan hukum jual beli yang didasarkan pada kuasa menjual di bawah tangan sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/PDT.G/2023/PN Pk1, dapat disimpulkan bahwa kuasa menjual di bawah tangan hanya memiliki kekuatan hukum terbatas, yakni sah sebagai perjanjian perdata yang mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat Pasal 1320 KUHPerdata, namun tidak memiliki akibat hukum kebendaan yang sempurna karena tidak memenuhi syarat formal sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan demikian, meskipun perjanjian tersebut sah secara keperdataan dan menunjukkan adanya kesepakatan serta itikad baik dari para pihak, namun secara hukum positif peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, putusan hakim yang mengakui sahnya jual beli berdasarkan kuasa menjual di bawah tangan tanpa akta autentik dinilai tidak sepenuhnya sejalan dengan prinsip kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen dalam teori hukum murninya, karena mengabaikan hierarki dan prosedur

formal yang menjadi dasar validitas hukum dalam sistem peraturan perundang-undangan Indonesia.

Berdasarkan hasil analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Pekalongan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl, dapat disimpulkan bahwa penalaran hukum yang digunakan hakim belum sepenuhnya mencerminkan rasionalitas hukum yang ideal sebagaimana dikemukakan oleh Philip M. Hadjon. Meskipun hakim berupaya mewujudkan keadilan konkret bagi pihak yang beritikad baik, proses penalaran yang ditempuh menunjukkan kelemahan metodologis, khususnya dalam menjaga konsistensi antara norma hukum positif dan penerapannya terhadap fakta konkret. Hakim tidak secara tegas membedakan antara sahnyanya perjanjian perdata dan keabsahan peralihan hak kebendaan, sehingga menimbulkan potensi kekeliruan konseptual dan ketidakkonsistenan logika yuridis. Pola berpikir yang ditampilkan lebih bersifat moralistik dan kasuistik daripada deduktif-rasional, yang berakibat pada munculnya keadilan yang bersifat sementara, bukan keadilan sistemik yang terukur secara hukum. Dengan demikian, penalaran hukum dalam putusan tersebut perlu mendapat koreksi metodologis agar selaras dengan prinsip rasionalitas hukum, kepastian, dan keadilan sebagaimana ditekankan oleh Hadjon, sehingga putusan hakim di masa mendatang tidak hanya mencerminkan keadilan substantif, tetapi juga memiliki legitimasi yuridis yang kuat dalam kerangka sistem hukum nasional.

Selanjutnya terdapat contoh akta yang terkait dalam pelaksanaan peralihan tersebut, yaitu akta jual beli sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional. Yang berbeda adalah dalam Akta Jual beli pada umum nya pihak pertama adalah penjual dan pihak kedua adalah pembeli. Dalam contoh akta yang penulis lampirkan ada sedikit perbedaan, yaitu pada pihak pertama yang bertanda tangan adalah selaku penggugat atau dalam hal ini juga sebagai pembeli, dalam melakukan perbuatan hukum dalam akta tersebut berdasarkan hasil putusan Pengadilan nomor 50/PDT.G/2023/PN Pkl dalam hal ini mewakili pihak tergugat atau pembeli. Kemudian dalam susan pihak kedua adalah pihak pembeli tersebut. Sehingga dalam akhir akta yang bertanda tangan adalah pihak pertama dan pihak kedua adalah orang yang sama tetapi beda kedudukan.

## **B. Saran**

1. Bagi pembentuk kebijakan, disarankan untuk memberikan penegasan normatif dan pembaruan hukum terkait kedudukan surat kuasa menjual di bawah tangan dalam praktik jual beli tanah. Perlu adanya regulasi atau penjelasan tambahan dalam peraturan pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997, agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pembuktian dan pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan tanpa akta autentik.
2. Bagi aparat penegak hukum, khususnya hakim dan PPAT, diharapkan untuk menjaga konsistensi antara kepastian hukum



dan keadilan substantif dalam menangani perkara serupa. Hakim hendaknya tetap berpedoman pada hukum positif, namun tidak mengabaikan nilai-nilai moral, itikad baik, dan keadilan sosial yang hidup dalam masyarakat. PPAT juga perlu lebih aktif memberikan edukasi kepada masyarakat agar setiap transaksi jual beli dilakukan sesuai ketentuan formil hukum pertanahan.

3. Bagi masyarakat dan para pihak yang melakukan transaksi jual beli, perlu memahami bahwa surat kuasa menjual di bawah tangan bukan merupakan alat peralihan hak yang sah, melainkan hanya bentuk kesepakatan keperdataan. Untuk menjamin perlindungan hukum, setiap transaksi atas tanah hendaknya dilakukan di hadapan PPAT dan dituangkan dalam akta autentik, sehingga memiliki kekuatan hukum penuh dan menghindari sengketa di kemudian hari.
4. Bagi akademisi dan peneliti hukum, hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam pengembangan teori penalaran hukum dan praktik pembuktian perdata. Ke depan, diperlukan penelitian komparatif antara berbagai putusan pengadilan yang menilai sahnyanya akta di bawah tangan, guna merumuskan doktrin yurisprudensial yang seimbang antara asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah

Surah Annisa

### Buku

- Ali, Achmad. (2002). *Menguak Teori Hukum dan Teori Peradilan*. Jakarta: Kencana.
- Ambarwati, A. (2024). *Hukum Perjanjian: Teori dan Praktik*. Purbalingga: CV. Eureka Media Aksara.
- Anwar, M. Syamsul. (2021). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Apeldoorn, & Shidarta. (2001). *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berpikir*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Atmadja, I. N. (2018). *Teori dan Filsafat Hukum*. Malang: Setara Press.
- Az-Zuhaili, Wahbah. (2015). *Maqashid al-Syariah: Prinsip dan Tujuan Syariat Islam*. Jakarta: Darul Falah.
- .. (2019). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu* (Jilid 5). Beirut: Dar al-Fikr.
- Badruzaman, Mariam Darus. (1993). *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Friedman, Lawrence M. (2002). *The Legal System: A Social Science Perspective*. New York: Russell Sage Foundation.
- Fuller, Lon L. (1969). *The Morality of Law*. New Haven: Yale University Press.
- Gorys, Keraf. (2007). *Argumentasi dan Narasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Hadjon, Philipus M. & Tatiek Sri Djatmiati. *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation / Legal Reasoning): Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2008.
- .. *Penalaran Hukum dan Penemuan Hukum (Legal Reasoning and Rechtsvinding)*. Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2012.
- .. *M. Normatifitas dan Rasionalitas dalam Penalaran Hukum Hakim*. Surabaya: Universitas Airlangga Press, 2010.
- .. *Asas Legalitas dan Penemuan Hukum dalam Konteks Penegakan Hukum di Indonesia*. Surabaya: LPPM Universitas Airlangga, 2016.
- .. *Refleksi Tentang Hukum dan Keadilan dalam Perspektif Hukum Progresif*. Surabaya: Airlangga University Press, 2015.

- Hart, H. L. A. (1961). *The Concept of Law*. Oxford: Clarendon Press.
- Hasyim, M. (2017). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*. Yogyakarta: Deepublish.
- Holmes, Oliver W. (1897). "The Path of the Law." *Harvard Law Review*, 10(8), 457–478.
- Imam Syafi'i. (2012). *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i*. Jakarta: Pustaka Azam.
- Kansil, C. S. T. (1999). *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kelsen, Hans. (1960). *Pure Theory of Law*. Berkeley: University of California Press.
- Keraf, Gorys. (2007). *Argumentasi dan Narasi*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Kusumaatmadja, Mochtar. (2002). *Konsep-Konsep Hukum dalam Pembangunan*. Bandung: Alumni.
- Lili Rasjidi & Rasjidi, Ira Thania. (2001). *Dasar-Dasar Filsafat dan Teori Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Lon L. Fuller. (1969). *The Morality of Law*. New Haven: Yale University Press.
- Manan, Bagir. (2005). *Kekuasaan Kehakiman dalam Konstitusi Indonesia*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Maria Magdalena. (2021). *Hukum Perdata Indonesia: Perikatan dan Perjanjian*. Yogyakarta: Deepublish.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2021). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Mirza, Dede dkk. (2024). *Hukum Perdata: Perspektif Hukum Perdata di Indonesia*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia
- Muhammad, Abdulkadir. (2000). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- .. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Panjaitan, Edward M. L., dkk. (2020). *Kamus Etimologis Hukum*. Jakarta: Universitas Kristen Indonesia (UKI) Press.
- Perelman, Chaim, & Olbrechts-Tyteca, Lucie. (1969). *The New Rhetoric: A Treatise on Argumentation*. Notre Dame: University of Notre Dame Press.
- Posner, Richard A. (2008). *How Judges Think*. Cambridge: Harvard University Press.
- Prodjodikoro, Wirjono. (1981). *Hukum Perdata tentang Perjanjian*. Bandung: Sumur Bandung.
- .. (1991). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Purbacaraka, P., & Soekanto, S. (1993). *Perihal Kaedah Hukum*. Bandung: Alumni.
- Rahardjo, Satjipto. (2000). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- .. (2006). *Hukum Progresif: Hukum yang Membebaskan*. Jakarta: Kompas.

- Rato, D. (2010). *Argumentasi Hukum*. Malang: Setara Press.
- Rawls, John. (1971). *A Theory of Justice*. Cambridge: Harvard University Press.
- Setiawan, R. (1992). *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Binacipta.
- Shidarta. (2013). *Hukum Penalaran dan Penalaran Hukum*. Yogyakarta: Genta Publishing.
- Soeroso, R. (2013). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, R. (1987). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- (2003). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermasa.
- (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Sudarsono. (2007). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Suteki. (2015). *Rekonstruksi Politik Hukum Hakim dalam Perspektif Hukum Progresif*. Semarang: FH UNDIP.
- Utrecht, E. (1966). *Pengantar dalam Hukum Indonesia*. Jakarta: Ichtiar Baru – Van Hoeve.
- Van Hoecke, Mark. (2002). *Law as Communication*. Oxford: Hart Publishing.
- Wignjosoebroto, Soetandyo. (2002). *Hukum dalam Masyarakat*. Jakarta: LP3ES.
- Yulianto, Achmad, & Mukti, Fajar. (2022). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yusuf al-Qaradawi. (2020). *Halal dan Haram dalam Islam*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar.

## Jurnal

- Andini, Rani, & Asikin, Zainal. (2022). “Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUHPerdata.” *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.10 No. 1.
- Erwiningsih, W. (2023). *Kekuatan Hukum Kuasa Menjual dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Pemberi Kuasanya Meninggal Dunia*. SIBATIK Journal, Vol.2 No.7.
- Faradiba, L. S. (2025). *Konstruksi Kuasa dalam Praktik Jual Beli Tanah*. Wajah Hukum: Kajian Hukum & Pembangunan Masyarakat.
- Febriani, R. (2025). *Kekuatan Hukum Perjanjian di Bawah Tangan dalam Konteks Akta Jual Beli Tanah di Indonesia*. PediaQu: Jurnal Ilmu Hukum.
- Fitria, Nurul. (2021). “Implementasi Akad Jual Beli dalam Transaksi Digital Perspektif Fiqh Muamalah.” *Jurnal Ekonomi Syariah dan Hukum Islam*, Vol.7 No.2.
- Juanda, E. (2017). *Penalaran Hukum (Legal Reasoning)*. Jurnal Ilmiah Galuh Justisi.
- Laksana, A. A. N. M. W. (2023). *Kekuatan Pembuktian Akta Di bawah Tangan yang Telah di-Waarmerring*. Jurnal (UPY).
- Lubis, Muhammad. (2019). “Analisis Ratio Decidendi dalam Putusan Perdata di Indonesia.” *Jurnal Yudisial*, Vo.12 No.2.



- Pamungkas, Ramdhan Wahyu, & Lukman, Arsin. (2022). "Jual Beli Tanah dan Bangunan dengan Kwitansi." *JISIP*, Vol. 3.
- Prasetyo, P. (2022). *Perlindungan Hukum Jual-Beli Tanah Dibawah Tangan*. (artikel pada repository UI/Notary journal).
- Qawaninjih. (2023). *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan dalam Perkara Perdata*.
- Rahardjo, Satjipto. (2009). "Keadilan Progresif dalam Praktik Peradilan." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol.39 No.3.
- Rahmadhani, F. (2020). *Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan: Waarmeking dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia*.
- Rajagukguk, J. P. (2021). *Akibat Hukum Jual Beli atas Tanah dengan Sertifikat Hak Milik dalam Akta di Bawah Tangan*. Warta Dharmawangsa, Vol.15 No.2
- Sakinah, H. W., Istijab, I., & Winarno, R. (2022). *Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan dalam Perspektif Hak Milik terkait Pendaftaran Tanah*. Yurijaya Journal, Vol.04 No.1.
- Santosa, Hari Agus. (2021). "Perspektif Keadilan Hukum Teori Gustav Radbruch dalam Putusan PKPU PTB." *Jatiswara*, Vol.36 No.3.
- Santosa, P. I. (2021). "Criminal Law Considerations (Ratio Decidendi)." *Indonesian Journal of Law and Policy Studies*, Vol.2 No.2
- Setiawan, A. T. (2021). *Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan (Studi Kawasan Transmigrasi)*. Jurnal Tunas Agraria.
- Sitinjak, Humala, & Sitinjak, Imman Yusuf. (2023). "Aspek Hukum Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli menurut KUHPperdata." *Moralita: Jurnal Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan*, Vol.4 No.1.
- Sulistyawan, A. Y. & Atmaja, A. F. (2021). *Arti Penting Legal Reasoning bagi Hakim dalam Pengambilan Putusan Pengadilan*. Jurnal Ius Constituendum.
- Teclaw, Błażej. (2018). "Legal Argumentation and Chaim Perelman's 'The New Rhetoric' as Third Way in the Theory and Philosophy of Law." *Studia z Zakresu Nauk Prawoustrojowych. Miscellanea*, Vol.8 No.2.
- Ummam, Khoirul, Guntara, Deny, & Abas, Muhamad. (2023). "Akibat Hukum terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian di Bawah Tangan atas Jual Beli Tanah dan Bangunan berdasarkan Pasal 1320 KUHPperdata." *The Juris*, Vol.7 No.1
- Utama, I. W., Karjoko, L., & Purwadi, H. (2022). *Kekuatan Pembuktian Surat Kuasa Mutlak dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*.
- Wijaya, E. K., Zuhrah, Z., & Firmanto, T. (2024). *Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Kuasa Menjual dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi Kasus pada Kantor Notaris/PPAT Kota Bima)*. Nalar: Jurnal of Law and Sharia, Vol.2 No.2.

## **Peraturan Perundang-undangan**

Pemerintah Republik Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* (Burgerlijk Wetboek voor Indonesië).

Pemerintah Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*.

Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.

Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Putusan Nomor 1787 K/Pdt/2009 tentang sahnya surat kuasa menjual di bawah tangan*.

Pengadilan Negeri Pekalongan. *Putusan Nomor 50/Pdt.G/2023/PN Pkl*.

*Kamus Besar Bahasa Indonesia Online*. <https://kbbi.web.id/nalar-2> (diakses 10 Agustus 2025).

