

BAB II

TINJAUAN UMUM ANALISIS YURIDIS PENYALAHGUNAAN SURAT KUASA YANG DIPERGUNAKAN UNTUK MENJUAL BIDANG TANAH LAIN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1562 K/Pdt/2022)

A. SURAT KUASA

1. Pengertian Surat Kuasa

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, arti kata kuasa adalah wewenang atas suatu untuk menentukan sesuatu.³⁷ Jadi, surat kuasa adalah suatu surat yang di dalamnya berisi penyerahan wewenang dari pihak pemberi kuasa kepada pihak penerima kuasa yang telah diberikan kepercayaan karena pihak pemberi kuasa tidak dapat melakukan suatu hal sendiri.

Berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdata menjelaskan bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”.³⁸ Merujuk dari Pasal 1792 KUHPerdata tersebut, unsur-unsur yang terkandung dalam hal pemberian kuasa adalah:

- a. Perjanjian;
- b. Memberikan kekuasaan kepada orang lain untuk menyelenggarakan sesuatu;
- c. Untuk atas nama pemberi kuasa.

Secara umum, pemberian kuasa tunduk pada prinsip hukum yang diatur dalam Buku ke-III KUHPerdata tentang Perikatan, sedangkan secara khusus pemberian kuasa khusus tunduk pada ketentuan hukum acara Perdata sebagaimana telah diatur dalam Pasal 157 HIR dan Pasal 184 RBg. Dalam Pasal 157 HIR menjelaskan bahwa pemberian kuasa harus dilakukan dengan akta

³⁷ KBBI Daring, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/kuasa> , Diakses pada 18 Desember 2022 pukul 18:34 WIB.

³⁸ KUHPerdata, Pasal 1792.

otentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dan oleh siapa di dalam akta itu dicatat pernyataan pihak yang menyuruh membuat akta itu.³⁹

Pemberian kuasa kepada orang lain untuk menyelenggarakan suatu perbuatan adalah keadaan di mana penerima kuasa akan melaksanakan suatu perbuatan yang telah disetujui oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa, baik yang dirumuskan secara umum maupun yang dinyatakan secara tegas dalam surat kuasa.

Unsur pemberian kuasa, dapat diartikan bahwa penerima kuasa diberikan kewenangan secara penuh mewakili pemberi kuasa untuk melakukan suatu atau beberapa hal. Kondisi ini mengakibatkan setiap tindakan hukum yang telah dilakukan oleh penerima kuasa merupakan tindakan hukum yang mewakili pemberi kuasa.

Berdasarkan Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdata menyatakan “Kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat ataupun dengan lisan”.⁴⁰

Dengan demikian Pasal 1793 ayat (1) KUHPerdata menjelaskan bahwa suatu kuasa dapat diberikan melalui beberapa cara, yaitu: (1) suatu akta umum yang pemberian kuasanya dilakukan oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa di hadapan notaris di mana dalam pemberian kuasa tersebut mempunyai kekuatan hukum yang sempurna; (2) kuasa yang diberikan melalui tulisan di bawah tangan merupakan kuasa yang dibuat antara para pihak yaitu pemberi kuasa dan penerima

³⁹ Cek Hukum, <https://cekhukum.com/pasal-157-hir-herzien-inlandsch-reglement/>, Diakses pada 7 Januari 2023 pukul 15:38 WIB.

⁴⁰ KUHPerdata, Pasal 1793 ayat (1).

kuasa; (3) kuasa yang diberikan melalui sepucuk surat di dalamnya terdapat tandatangan dan cap yang dilakukan oleh pemberi kuasa dan diberikan oleh penerima kuasa; serta (4) pemberian kuasa secara lisan yang terjadi antara pemberi kuasa dan penerima kuasa tanpa dituangkan secara tertulis mengenai pemberian kuasa. Jika adanya suatu masalah yang timbul akibat dari kuasa tersebut salah satu pihak yang terikat pada kuasa dapat menyangkal adanya pemberian kuasa sehingga pembuktian keabsahan kuasa tersebut tidak sempurna.

2. Bentuk, Jenis, dan Sifat Pemberian Kuasa

a. Bentuk Kuasa

Menurut bentuknya, kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu:

- 1) Kuasa Lisan
Pemberian kuasa secara lisan dapat digunakan untuk perbuatan yang tidak berkaitan dengan perbuatan-perbuatan hukum untuk pengalihan hak. Selain itu, kuasa lisan juga dapat digunakan dalam perkara perdata di pengadilan.
- 2) Kuasa Tertulis
Pemberian kuasa secara tertulis dilakukan untuk tindakan-tindakan tertentu dan mengikuti peraturan perundang-undangan.⁴¹

Pemberian kuasa lisan seringkali terjadi di masyarakat dikarenakan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa telah menjalin hubungan baik sebagai teman yang dirasa sudah saling mengenal satu sama lain. Pihak pemberi kuasa mempercayai bahwa pihak penerima kuasa dapat menjalankan tugasnya dengan baik untuk mewakili kepentingan pemberi kuasa. Namun dalam hal pembuktian, kuasa lisan harus dibuktikan melalui

⁴¹ Frans Satriyo Wicaksono, Panduan Lengkap Membuat Surat-surat Kuasa, cet. 1, (Jakarta : Transmedia Pustaka, 2009), hal 17-19.

alat bukti lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1866 KUHPerdara yang mana alat bukti tersebut terdiri atas bukti tulisan, saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Hal tersebut diperlukan karena dalam kuasa lisan tidak adanya bukti secara tertulis bahwa telah dilakukannya pemberian kuasa dari pemberi kuasa kepada penerima kuasa.

Hal itu akan sangat sulit dibuktikan kebenarannya karena hanya dengan lisan dan tidak melalui tulisan. Sedangkan dalam kuasa tertulis dilakukan oleh pihak pemberi kuasa dan penerima kuasa yang kemudian dituangkan ke dalam surat kuasa. Dalam hal pembuktian kuasa tertulis dilakukan dengan memberikan surat kuasa tersebut untuk dapat dipertimbangkan oleh Majelis Hakim mengenai keabsahan surat kuasa yang telah dibuat oleh kedua pihak.

b. Jenis Kuasa

Menurut jenisnya pemberian kuasa dibedakan menjadi dua, yaitu:

1) Kuasa di Bawah Tangan

Pemberian kuasa di bawah tangan adalah suatu pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang suratnya dibuat sendiri oleh para pihak atau dengan kata lain tidak dibuat oleh pejabat notaris.

Kuasa di bawah tangan dijelaskan dalam Pasal 1874 ayat (1) KUHPerdara yaitu “Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum”.⁴²

⁴² KUHPerdara, Pasal 1874 ayat (1).

Kuasa di bawah tangan tidak dilakukan di hadapan notaris melainkan hanya kesepakatan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa kemudian ditandatangani bersama. Isi kuasa tersebut hanya memuat mengenai hal-hal yang diperjanjikan pemberi kuasa dan penerima kuasa, sehingga kuasa di bawah tangan tersebut tidak memiliki bukti yang sempurna.

2) Kuasa Notariil

Pemberian kuasa notarial merupakan pemberian kuasa dalam bentuk tertulis yang dibuat oleh pejabat notaris. Kuasa notarial atau yang lazim disebut dengan akta kuasa adalah draft kuasa yang dibuat oleh dan atas buah pikiran dari pejabat notaris itu sendiri atau dapat juga draft tersebut merupakan draft standar yang telah ada dan lazim digunakan oleh pejabat notaris.⁴³

Dalam kuasa notariil ini, pemberi kuasa dan penerima kuasa diwajibkan untuk hadir di hadapan notaris untuk menandatangani aktanya. Setelah kuasa notariil tersebut selesai dibuat maka kuasa tersebut berlaku dan mengikat kepada ke-dua belah pihak. Apabila salah satu pihak dalam kuasa notariil ingin mencabut kuasanya maka hal tersebut harus mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya, karena dalam kuasa notariil yang telah dibuat tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak saja melainkan persetujuan ke-dua belah pihak.

⁴³ Frans Satriyo Wicaksono, Of. Cit., hal 19-21.

c. Sifat Pemberi Kuasa

Berdasarkan Pasal 1795 Kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam Bab XVI tentang Pemberian Kuasa, terdapat dua jenis sifat pemberian kuasa, yaitu:

1) Kuasa Umum

Kuasa umum adalah kuasa untuk melakukan tindakan-tindakan yang bersifat umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum dan hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan.⁴⁴

Kuasa umum diatur dalam Pasal 1796 ayat (1) KUHPerdato “Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam akta-akta umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan”.⁴⁵

2) Kuasa Khusus

Kuasa khusus merupakan suatu pemberian kuasa untuk melakukan perbuatan hukum tertentu yang disebutkan secara tegas.⁴⁶

Kuasa khusus secara umum diatur dalam Pasal 1795 KUHPerdato “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.⁴⁷

Pada Pasal 123 ayat (1) HIR, surat kuasa khusus diatur secara khusus di mana surat kuasa khusus harus berbentuk tertulis (*in writing*).

Surat kuasa khusus dapat berbentuk:

- 1) Akta notaris (akta otentik), yaitu surat kuasa dibuat di hadapan notaris yang dihadiri pemberi dan penerima kuasa. Akan tetapi

⁴⁴ Ibid, hal 21.

⁴⁵ KUHPerdato, Pasal 1796 ayat (1).

⁴⁶ Frans Satriyo Wicaksono, Of. Cit., hal 22.

⁴⁷ KUHPerdato, Loc. Cit., Pasal 1795.

undang-undang dan praktik peradilan di Indonesia tidak mengharuskan surat kuasa khusus berbentuk akta otentik.

Akta notaris memiliki dua bentuk, yaitu:

- (1) Akta *relaas*, yaitu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan semua hal yang dilihat atau didengar sendiri secara langsung oleh notaris yang dilakukan para pihak.
- (2) Akta *partij*, yaitu akta yang dibuat di hadapan notaris atas permintaan para pihak.⁴⁸

Akta notaris dibuat dengan tujuan bahwa dilakukannya perjanjian oleh ke-dua belah pihak dalam bentuk tertulis dan mengikat bagi para pihak, sehingga pihak dalam kuasa tersebut harus melakukan apa yang telah disepakati dalam perjanjian.

Akta notaris dapat dibuat dengan akta *relaas* yang mana akta ini memuat tentang apa yang didengar dan dilihat sebagai notaris. Akta *relaas* salah satunya dapat berupa akta berita acara. Sedangkan akta *partij* memuat kepentingan dan yang dikendaki dari para pihak serta dalam akta tersebut wajib ditandatangani oleh para pihak, akta *partij* ini dapat berupa akta jual beli, sewa menyewa, dan lainnya.

- 2) Akta yang dibuat di depan panitera, biasanya bentuk surat kuasa khusus ini dibuat di hadapan panitera pengadilan negeri sesuai dengan kompetensi relatif. Agar surat kuasa khusus yang dibuat di depan panitera sah sebagai akta otentik, maka diperlukan legalisasi

⁴⁸ Ghansam Anand, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/jenis-jenis-akta-notaris-cl1996>, Diakses pada 11 Januari 2023 pukul 1:45 WIB.

atau pengesahan (*wetting*) dari Ketua Pengadilan Negeri atau Hakim.

- 3) Akta di bawah tangan (*onderhandse akte*) yaitu akta yang dibuat para pihak tanpa perantara seorang pejabat, kemudian ditandatangani oleh pemberi kuasa dan penerima kuasa, serta mencantumkan tanggal penandatanganan. Hal ini diperbolehkan karena berdasarkan Pasal 123 ayat 1 HIR, surat kuasa berbentuk bebas (*free form*). Bentuk surat kuasa khusus di bawah tangan (*onderhandse akte*) dianggap lebih efisien dan efektif, dapat diselesaikan dalam waktu yang relatif cepat, dan keabsahan surat kuasa khusus yang berbentuk akta di bawah tangan tidak memerlukan legalisasi.⁴⁹

Akta ini dibuat hanya oleh para pihak yang berkepentingan saja tanpa melibatkan peran notaris. Dalam akta di bawah tangan tersebut berisikan perjanjian yang disepakati ke-dua pihak yang ditandai dengan adanya tanda tangan para pihak serta tanggal pembuatan dan penandatanganan perjanjian tersebut. Akta di bawah tangan ini umumnya tidak dilakukan legalisasi oleh notaris. Kekuatan dari pembuktian akta ini dapat dilakukan melalui ke-dua pihak yang mengakui kebenaran dari isi dan tandatangan akta di bawah tangan tersebut.

⁴⁹ Viswandro, *Pembuatan Berkas-berkas Perkara Pedata*, cet. 1, (Yogyakarta : Medpress Digital, 2015), hal 12.

Akta di bawah tangan dapat dilakukan legalisasi di hadapan notaris jika ke-dua pihak merasa perlu dilakukan legalisasi. Tujuan untuk melakukan legalisasi ialah untuk membuktikan bahwa akta di bawah tangan tersebut dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang namanya tertulis dalam akta tersebut.

B. SYARAT SAH SURAT KUASA

Dalam membuat surat kuasa dapat dilihat dalam beberapa persyaratan umum kuasa, antara lain:

1. Identitas para pihak harus jelas dan lengkap;
2. Obyek yang dikuasakan harus jelas;
3. Ada atau tidaknya hak substitusi apabila penerima kuasa, tidak dapat melakukan apa yang dikuasakan.

Dalam suatu kuasa dikenal adanya hak substitusi yaitu suatu hak yang diberikan diberikan penerima kuasa untuk mewakili kepentingan penerima kuasa.⁵⁰ Dalam surat kuasa diperbolehkan untuk melimpahkan kuasa tersebut kepada pihak lain, tetapi dalam surat kuasa tersebut harus secara jelas disebutkan bahwa surat kuasa tersebut dapat dilakukan hak substitusi sehingga surat kuasa tersebut sah dan berlaku. Pihak lain atau pihak pengganti dalam kuasa substitusi dapat menggantikan penerima kuasa untuk menjalankan kuasa tersebut secara seluruhnya atau sebagian saja dari isi kuasa.

⁵⁰ Ali Abdullah M, Teori dan Praktik Hukum Acara Peradilan Tata Usaha Negara Pasca-Amandemen Pergeseran Paradigma dan Perluasan Norma, ed. 2 cet. 4, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), hal 83.

C. BERAKHIRNYA SURAT KUASA

Merujuk pada Pasal 1813 KUHPerrdata, kuasa dapat berakhir dikarenakan:

1. Penarikan kembali kuasa dari penerima kuasa oleh pemberi kuasa

Penarikan kembali kuasa pada dasarnya dapat dilakukan oleh pemberi kuasa dengan cara membuat sebuah surat secara tertulis yang ditandatangani oleh pemberi kuasa, yang selanjutnya surat tersebut diberikan kepada penerima kuasa, dan harus ditandatangani bersama.

2. Pemberitahuan penghentian kuasa

Penerima kuasa dapat membebaskan diri dari kuasanya dengan memberikan pemberitahuan penghentian kepada si pemberi kuasa sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1817 ayat (1) KUHPerrdata. Apabila pemberitahuan penghentian kuasa tersebut penerima kuasa tidak mengindahkan jangka waktu kuasa, atau karena sesuatu hal yang dikarenakan kesalahan penerima kuasa sehingga menimbulkan kerugian terhadap pemberi kuasa, maka pemberi kuasa berhak diberikan ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1817 ayat (2) KUHPerrdata.⁵¹

Apabila dalam hal ini penerima kuasa memberikan pemberitahuan tentang penghentian kuasa, tetapi pemberi kuasa tidak mengindahkan jangka waktu kuasa, atau dikarenakan sesuatu hal yang menjadi kesalahan pemberi kuasa sehingga menimbulkan kerugian terhadap penerima kuasa, maka penerima kuasa berhak diberikan ganti rugi. Penerima kuasa dalam hal ini diberikan hak retensi sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1812 KUHPerrdata “Si kuasa berhak untuk menahan segala apa kepunyaan si pemberi kuasa yang berada di tangannya. Sekian lamanya, hingga kepadanya telah dibayar lunas segala apa yang dapat dituntutnya sebagai akibat pemberian kuasa”.⁵²

Dalam pemberian kuasa jika pemberi kuasa belum melakukan kewajiban yang timbul akibat dari suatu pemberian kuasa, maka penerima

⁵¹ KUHPerrdata, Pasal 1817 ayat (2).

⁵² Ibid, Pasal 1812.

kuasa sebagai pihak yang mewakili pemberi kuasa dapat menahan kepunyaan si pemberi kuasa sampai pemberi kuasa melaksanakan kewajibannya tersebut sesuai dengan yang telah disepakati.

3. Meninggalnya pemberi kuasa atau penerima kuasa

Apabila penerima kuasa tidak mengetahui bahwa pemberi kuasa telah meninggal dunia atau ada suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka segala bentuk perbuatan penerima kuasa di dalam ketidaktahuannya itu dianggap sah. Selain itu, jika penerima kuasa telah membuat sebuah perikatan dengan pihak lain yang beritikad baik, maka perikatan tersebut harus tetap dipenuhi sebagaimana diatur dalam Pasal 1818 KUHPerdota.⁵³

Berdasarkan Pasal 1819 KUHPerdota, apabila ahli waris dari penerima kuasa mengetahui adanya pemberian kuasa, maka ahli waris dari penerima kuasa wajib memberitahukan hal tersebut kepada pemberi kuasa.⁵⁴

4. Menikahnya perempuan pemberi kuasa atau penerima kuasa

Pasal 1330 KUHPerdota menyebutkan bahwa “Tak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan;
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu”.⁵⁵

Dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan menjelaskan bahwa:

- (3) Hak dan kedudukan isteri adalah seimbang dengan hak dan kedudukan suami dalam kehidupan rumah tangga dan pergaulan hidup bersama dalam masyarakat.
- (4) Masing-masing pihak berhak untuk melakukan perbuatan hukum.⁵⁶

⁵³ Ibid, Pasal 1818.

⁵⁴ Ibid, Pasal 1819.

⁵⁵ Ibid, Pasal 1330.

⁵⁶ Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Dalam Pasal 1813 point 4 KUHPerdara, di mana ketika perempuan yang memberikan atau menerima kuasa melakukan perkawinan maka pemberian kuasa tersebut menjadi berakhir. Namun dalam Pasal 31 ayat (1) dan (2) Undang-undang Perkawinan menjelaskan bahwa kedudukan isteri dan suami adalah seimbang dan masing-masing pihak dapat melakukan perbuatan hukum, sehingga pada point 4 tersebut perempuan pemberi atau penerima kuasa yang melakukan perkawinan, masih dapat melakukan perbuatan hukum dan kuasa yang diberikan atau diterima oleh perempuan baik sebelum atau sesudah melakukan perkawinan masih berlaku dan tidak berakhir.

D. SURAT KUASA JUAL

1. Pengertian Surat Kuasa Jual

Kuasa jual atau kuasa untuk menjual pada prinsipnya merupakan kuasa untuk melakukan penjualan yang diberikan oleh pihak penjual (pemilik tanah/bangunan) karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu.⁵⁷

Surat kuasa untuk menjual rumah atau tanah berisi pelimpahan wewenang dari pemilik properti kepada perantara untuk membantu menjualkan rumah atau tanah. Pihak perantara akan memiliki dasar yang kuat untuk bertindak atas nama pemberi kuasa.⁵⁸

Kuasa menjual adalah suatu kuasa yang bersifat *lastgeving*, maka akibat hukum suatu akta yang dibuat di hadapan notaris tidak dapat dibatalkan secara sepihak, artinya kedua belah pihak harus datang ke notaris untuk membatalkan akta pembatalan atau pencabutan.⁵⁹

⁵⁷ NM. Wahyu Kuncoro, 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti, cet. 1, (Jakarta : Raih Asa Sukses, 2015), hal 117.

⁵⁸ Tim Editorial Rumah.com, <https://www.rumah.com/panduan-properti/cara-dan-contoh-penulisan-surat-kuasa-untuk-menjual-rumah-atau-tanah-21188> , Diakses pada 16 Desember 2022, pukul 21:23 WIB.

⁵⁹ Konsultasi Hukum, <https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=6332> , Diakses pada 16 Desember 2022, pukul 21:18 WIB.

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

- a. Pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena sedang dalam keadaan sakit;
- b. Pemberi kuasa tidak dapat hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena sedang berada di luar tempat tinggalnya untuk sementara waktu;
- c. Pemberi kuasa ingin mempermudah proses diselenggarakannya perbuatan hukum untuk menjual suatu barang baik bergerak maupun tidak bergerak.

Isi dari surat kuasa jual pada pokoknya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa dalam hal jual beli tanah atau benda lainnya.

2. Bentuk Surat Kuasa Jual

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

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

Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU JN), akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.⁶¹

⁶⁰ KUHPerdata, Pasal 1868.

⁶¹ UU Jabatan Notaris, Pasal 1 angka 7.

G.H.S. Lumban Tobing, S.H., menerangkan bahwa wewenang utama dari Notaris adalah membuat akta otentik. Otentisitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 P.J.N., di mana notaris dijadikan sebagai “pejabat umum” (*Openbaar ambtenaar*), sehingga dengan demikian kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdata.⁶²

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

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

Dalam Pasal 1870 KUHPerdata dijelaskan bahwa “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.⁶⁴

Dalam akta otentik dapat dibuktikan bahwa isi dari akta otentik tersebut benar adanya serta para pihak yang terdapat dalam akta otentik tersebut dapat memberikan pembuktian yang lengkap tentang kebenaran dari hal-hal yang tercantum di dalam akta itu. Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris telah memperoleh legalitas, maka akta otentik tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dari akta-akta lainnya.

E. SYARAT SAH JUAL BELI TANAH

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

⁶² G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, cet. 2, (Jakarta : Erlangga, 2018), hal 48.

⁶³ Ibid.

⁶⁴ KUHPerdata, Loc. Cit., Pasal 1870.

tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat sebagai pihak yang mengetahui bahwa telah terjadi perbuatan hukum peralihan hak atas tanah secara jual beli dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli. Tunai yaitu adanya penyerahan hak yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli dilakukan secara bersamaan dengan pembayaran harga yang telah disepakati oleh kedua pihak.

Syarat-syarat dalam pengalihan hak atas tanah terbagi menjadi dua, yaitu:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil menentukan sahnya jual beli tanah, antara lain:

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

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak atau kuasanya dan disaksikan oleh dua orang saksi;⁶⁵
- b. Akta jual beli dibuat dalam asli dua rangkap, asli akta rangkap pertama disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan asli akta rangkap ke-dua diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan pendaftaran. Sedangkan untuk para pihak diberikan salinan dari akta jual beli tersebut;
- c. Dalam waktu paling lama tujuh hari kerja dari ditandatanganinya akta jual beli tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan asli akta yang dibuatnya disertai dengan dokumen-dokumen yang berkaitan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar⁶⁶ dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis kepada para pihak mengenai laporan telah didaftarkan.⁶⁷

F. DEVELOPER

Berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, developer dikategorikan sebagai pelaku usaha. Menurut Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen “Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.⁶⁸

⁶⁵ PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 38 ayat (1).

⁶⁶ Ibid, Pasal 40 ayat (1).

⁶⁷ Ibid, Pasal 40 ayat (2).

⁶⁸ UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 3.

Pasal 6 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Hak developer meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang bertikad baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.⁶⁹

Dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, kewajiban developer antara lain:

1. Bertikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang/jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang/jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi, dan/atau pengganti atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.⁷⁰

Developer ialah seorang yang melakukan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi, di mana developer mempunyai hak salah satunya yaitu menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan atas barang dan/atau jasa yang diperdagangkannya. Developer juga mempunyai kewajiban sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, salah satunya yaitu bertikad baik, memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

⁶⁹ Ibid, Pasal 6.

⁷⁰ Ibid, Pasal 7.