

**ANALISIS YURIDIS PUTUSAN HAKIM PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NO.474/PDT.G/2017/PN.SBY TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI TANAH
DENGAN KLAUSUL KUASA MENJUAL**

Nur Amalia
amelamallia98@gmail.com
Magister Kenotariatan Universitas Surabaya

Abstrak

Sengketa terkait jual beli tanah yang masih menggunakan akta ikatan jual beli yang dibuat di hadapan Notaris terjadi di dalam Putusan Pengadilan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY. Kasus tersebut terjadi karena pembeli ingin membalik namakan sertifikat yang semula atas nama penjual sehingga dapat menjadi atas nama pembeli, namun ketika hendak melakukan tanda tangan di hadapan PPAT penjual tidak pernah datang menghadap sehingga pembeli tidak dapat melakukan proses tanda tangan untuk membalik namakan sertifikat. Akta ikatan jual beli yang dibuat para pihak terdapat juga kuasa menjual, kuasa menjual tersebut berisikan memberi izin kepada pembeli untuk bertindak sebagai 2 kapasitas yaitu penjual dan pembeli untuk melakukan perbuatan hukum. Tujuan dari penulisan ini adalah untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hakim dalam memutus perkara terkait proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah menggunakan klausul kuasa penjual kepada pembeli dan juga untuk mengetahui akibat hukum bagi para pihak terkait dengan putusan tersebut. Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yang mengkaji terkait pertimbangan hakim dalam memutus perkara No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY tentang perjanjian jual beli tanah menggunakan klausul kuasa menjual. Dalam penelitian ini penulis menggunakan tiga macam pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini, pertimbangan hakim dalam putusan hakim no 474/Pdt.G/2017/PN.SBY adalah kabur, karena di dalam kuasa menjual yang terdapat di dalam akta ikatan jual beli telah jelas memberi izin kepada pembeli bertindak sebagai penjual maupun pembeli untuk melakukan suatu perbuatan hukum yaitu salah satunya proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT.

Kata Kunci : sengketa, jual beli, dan akta ikatan jual beli.

Abstract

Disputes related to the sale and purchase of land still use the sale and purchase agreement made before a Notary Public occurs in Court Decision No.474 / Pdt .G / 2017 / PN.SBY. The case happened because the buyer wanted to reverse the original certificate on behalf of the seller to become on behalf of the buyer. But, when he tried to sign before PPAT, the seller never came to face, so the buyer could not do the signature process to reverse the certificate name. The sale and purchase agreement made by the parties, but there is a power of attorney, in which the content of a power of attorney gives the buyer permission to act as two capacities, namely the seller and the buyer to take legal actions. The purpose of this paper is to know and understand the judge's consideration in deciding cases related to the process of transfer and registration of land rights using the clause of the seller' s power of attorney to the buyer and also to determine the legal consequences for the pasties related to the decision. This research method uses the normative research method, examining the judges' consideration in deciding case No. 474 / Pdt .G / 2017 / PN.SBY regarding the land sale and purchase

agreements using a sales authorization clause. In this study, the authors used three types of approaches, namely the statutory procedure, conceptual approach, and case approach. The study results consider the judge in the decision of judge No. 474 / Pdt .G / 2017 / PN.SBY is blurred because in the power of sale contained in the sale and purchase agreement has permitted the buyer to act as a seller or buyer to commit a legal act. One of which is the process of making a sale and purchase deed conducted in front of the PPAT.

Keywords: dispute, sale, and purchase, sale, and purchase agreement.

A. PENDAHULUAN

Perjanjian pengikatan jual beli atau akta ikatan jual beli (AIJB) ,selanjutnya disebut AIJB, merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak di mana para pihak dapat menentukan secara bebas keinginannya dalam membuat perjanjian lalu dituangkan dalam klausula perjanjian yang dimana dilakukan dihadapan notaris (Muljono 2016). AIJB merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah atau akta jual beli (selanjutnya disebut AJB), notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah akan tetapi tidak berwenang untuk membuat AJB karena yang berwenang membuat AJB adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PPAT).

Pengertian AIJB pada dasarnya tunduk pada ketentuan umum perjanjian yaitu dalam Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) tentang perikatan, berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata yang berbunyi: “ Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya” . Menurut Subekti, Perjanjian adalah

“ Suatu Peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu” (Subekti 1992).

Menurut Abdul Kadir Muhammad, Perjanjian adalah

“ Sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang pihak atau lebih mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan” (Muhammad 2000).

Pada prakteknya pembuatan AIJB dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat di hadapan notaris, sehingga AIJB memiliki kekuatan hukum yang kuat. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif (Baswedan 2009). Dibuatnya AIJB dilakukan untuk memuat janji-janji dalam melakukan jual beli tanah apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi untuk melakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT. Pada prinsipnya yang

terpenting yaitu dalam klausula-klausula perjanjian yang dibuat di hadapan notaris sesuai dengan keinginan dan kesepakatan para pihak, sehingga para pihak dapat melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang telah disepakati.

AIJB sendiri dinamakan perjanjian obligatoir atau konsensuil, karena membebankan kepada pihak untuk melakukan penyerahan (*levering*) (Reswari 2014). Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat, mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain (Badruzaman et al. 2001).

Perjanjian obligatoir terdapat beberapa unsur yaitu:

- 1) Perjanjian dengan cuma-cuma dan perjanjian dengan beban;

Pengertian Perjanjian Cuma-Cuma menurut Pasal 1314 ayat (2) KUHPerdara yaitu:

“ Perjanjian Cuma Cuma adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri” .

Perjanjian Beban adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain dengan menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri.

- 2) Perjanjian Sepihak;
- 3) Perjanjian Timbal Balik;

Perjanjian Timbal Balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak (Badruzaman et al. 2001).

- 4) Perjanjian Konsensuil, Formal dan Riil;

Perjanjian Konsensuil adalah perjanjian dianggap sah apabila ada kata sepakat antara kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian tersebut.

Perjanjian Formal adalah perjanjian harus dilakukan dengan suatu bentuk tertulis.

Perjanjian Riil adalah suatu perjanjian dimana selain diperlukan adanya kata sepakat, harus diserahkan (Hartana 2016).

Pembuatan AIJB sebagai perjanjian pendahuluan juga memuat terkait kuasa menjual. Kuasa menjual merupakan salah satu jenis perjanjian pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1796 KUHPerdara.

Menurut Pasal 1796 KUHPerdara kuasa menjual merupakan salah satu bentuk pemberian kuasa yang berbunyi :

“ Pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum hanya meliputi perbuatan pengurusan, sedangkan untuk memindahtangkan benda hanya dapat dilakukan oleh

pemilik dengan suatu pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata yang tegas” .

Sesuai dengan ketentuan tersebut, maka kuasa menjual wajib diberikan dalam bentuk kuasa khusus, tidak boleh dalam bentuk kuasa umum serta menggunakan kata-kata yang tegas dan jelas (Sinaga and Suryandono 2019).

Dalam Pasal 1795 KUHPerdara menjelaskan tentang kuasa khusus yang berbunyi:

“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa” .

Kuasa Menjual dapat berbentuk pemberian kuasa yang berdiri sendiri dan tidak berdiri sendiri, bentuk kuasa menjual yang berdiri sendiri artinya pemberian perjanjian yang berdiri sendiri dan tidak disandarkan pada suatu perjanjian pokok, sedangkan yang tidak berdiri sendiri adalah pemberian kuasa menjual tanah yang bersandar pada perjanjian pokok, sehingga jika perjanjian pokok batal atau dibatalkan, maka pemberian kuasa ini turut menjadi batal atau dibatalkan (Sinaga and Suryandono 2019).

Kuasa menjual juga dibuat dapat mengalihkan tanggung jawab penjual kepada pembeli, jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili (Kurniawati 2018). Surat kuasa telah diatur dalam Pasal 1792 KUHPerdara yang berbunyi: *“ Suatu persetujuan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa” .*

Belum terdapatnya pengertian dari kuasa menjual itu sendiri, maka dapat disimpulkan bahwa kuasa menjual adalah pemberian kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan suatu perbuatan hukum tanpa perlunya kehadiran penjual.

Kegiatan jual beli yang menggunakan AIJB beserta kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris agar memiliki kekuatan hukum, seperti halnya di dalam Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY. Berdasarkan Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY penggugat melakukan jual beli tanah pada tanggal 10 Agustus 1995 secara lunas kepada tergugat secara notariil sebagaimana AIJB nomor 37 tertanggal 10 Agustus 1995 dan akta kuasa menjual tertanggal 10 Agustus 1995 yang keduanya dibuat di hadapan notaris, kuasa menjual yang telah dibuat para pihak yang didalamnya salah satu pihaknya adalah pembeli, memiliki isi bahwa pembeli dapat bertindak sebagai 2 (dua) kapasitas yaitu sebagai penjual dan pembeli dalam melakukan perbuatan hukum.

Penggugat yang merasa telah membeli tanah secara lunas ingin membaliknamakan sertifikat yang semula atas nama tergugat menjadi nama penggugat dengan melakukan

pembuatan akta jual beli terlebih dahulu dihadapan PPAT. Akan tetapi proses pembuatan akta jual beli dan proses baliknama sertifikat tidak dapat terlaksana dikarenakan tergugat tidak pernah hadir di hadapan PPAT untuk melakukan tanda tangan. Penggugat yang bertindak sebagai pembeli merasa dirugikan karena tidak dapat membalik namakan sertifikatnya, maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya dengan gugatan wanprestasi dan menarik Badan Pertanahan Nasional (selanjutnya disebut BPN) sebagai turut tergugat, dikarenakan BPN memiliki kedudukan dan kapasitas sebagai penyelenggara pendaftaran tanah dan memberikan surat tanda bukti hak yaitu sertifikat.

Berdasarkan putusan tersebut hakim memiliki beberapa pertimbangan dalam menjatuhkan putusan, hakim memiliki pertimbangan yaitu memberi izin dan kuasa kepada penggugat untuk bertindak atas nama tergugat selaku penjual guna menandatangani AJB di hadapan PPAT, hakim memerintahkan BPN untuk menerbitkan sertifikat atas nama pemegang hak yaitu penggugat.

Masalah yang terjadi di dalam Putusan tersebut yaitu putusan yang diajukan oleh penggugat merupakan gugatan wanprestasi yang dimana gugatan wanprestasi hanya mengikat kepada mereka saja yang membuat perjanjian AIJB, disisi lain BPN tidak terlibat di dalam perjanjian pembuatan AIJB maka seharusnya ia dikeluarkan dalam gugatan tersebut dan kuasa menjual yang telah dibuat para pihak memiliki isi bahwa penggugat dapat langsung melakukan pembuatan akta jual beli dan proses balik nama sertifikat tanpa adanya penjual dalam kegiatan tersebut, sehingga seharusnya penggugat tidak perlu untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Surabaya. Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY terdapat kekaburan norma yang terjadi disebabkan karena adanya penafsiran yang berbeda dalam isi klausul kuasa menjual yang dilakukan oleh BPN dan Penggugat.

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan memahami pertimbangan hakim dalam memutus perkara terkait proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah menggunakan klausul kuasa penjual kepada pembeli dengan menggunakan objek *a quo*, analisis Putusan No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY dan untuk mengetahui dan memahami akibat hukum bagi para pihak atas keabsahan tindak lanjut Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY.

Berdasarkan uraian diatas, maka Penulis menguraikan dalam bentuk rumusan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimana Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY dalam perjanjian jual beli tanah dengan klausul kuasa menjual.

- 2) Bagaimana akibat hukum bagi para pihak atas keabsahan tindak lanjut Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY.

B. METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan penelitian normative. Penelitian ini menganalisis secara normatif terkait bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara Putusan Hakim No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY tentang perjanjian jual beli tanah dengan klausul kuasa menjual. Isu hukum yang digunakan penulis yaitu menggunakan isu hukum kabur, karena di dalam klausul kuasa menjual yang telah dibuat ditafsirkan berbeda antara BPN dan penggugat.

Pendekatan masalah berguna untuk memperoleh data yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam suatu penelitian hukum. Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu memaparkan adanya tentang suatu peristiwa hukum atau kondisi hukum (Made 2017). Pendekatan yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini yaitu menggunakan Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*), Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) dan Pendekatan Kasus (*case approach*).

Jenis dan sumber bahan hukum yang digunakan untuk mengkaji, meneliti dan menganalisis perjanjian jual beli hak atas tanah dengan pemberlakuan kuasa menjual kepada pembeli dalam Putusan No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY yaitu bahan hukum primer, sekunder, tersier. Bahan Hukum Primer, terdiri atas: (a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, (b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan, (f) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (g) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR), (h) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 474/Pdt.G/2017/PN.SBY. Bahan Hukum Sekunder yang terdiri atas penjelasan undang-undang terkait pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, buku-buku, jurnal, pendapat para ahli dan juga berbagai tulisan yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan sekunder, dalam bahan hukum tersier terdiri atas ini kamus-kamus.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan (*library research*) terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier. (Fajar and Achmad 2007). Metode analisis bahan

hukum dalam penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif yaitu cara menganalisis dan menguraikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar.

Sehingga, mudah dibaca dan diinterpretasikan kemudian ditarik kesimpulan, yaitu menganalisis hal-hal bersifat umum seperti mengenai pengertian pendaftaran dan peralihan hak atas tanah, hak milik, jual beli tanah, kuasa menjual, teori-teori hukum terkait permasalahan, dan doktrin terkait permasalahan yang akan dibahas. Hasil dari analisis ini akan disimpulkan menjadi khusus untuk mengetahui lebih dalam mengenai perjanjian jual beli tanah dengan klausul kuasa menjual (Analisis Putusan Nomor 474/Pdt.G/2017/PN.SBY) dan akibat hukum bagi para pihak atas keabsahan tindak lanjut putusan terkait.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Kasus Posisi

Berdasarkan Putusan No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tentang perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Lubis Saiful dan Pantja Surya Komuk. Pada tanggal 1995 terjadi jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan sertifikat Hak Milik No.1287 dengan harga Rp.53.322.800 secara lunas, Jual beli tanah menggunakan AIJB dan kuasa menjual yang dibuat dihadapan notaris.

Bahwa jual beli Hak Atas Tanah tersebut dibuat secara notariil sebagaimana AIJB Nomor 37 tertanggal 10 Agustus 1995 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tertanggal 10 Agustus 1995, keduanya dibuat di hadapan Ny. Yvonne Iskandar, S.H. selaku notaris di Surabaya, namun dalam AIJB tersebut tidak tercantum nomor SHM, dan dalam hal ini tergugat juga telah berjanji kepada penggugat, bahwa setelah harga hak atas tanah tersebut di bayar lunas, maka tergugat bersedia membantu penggugat setelah pada surat kepemilikan tanah terbit nomor hak milik untuk menghadap PPAT guna membuat AJB tanah dan bangunan tersebut dan membantu proses balik nama sertifikat tersebut di instansi TURUT TERGUGAT (BPN).

Bahwa dengan adanya perbuatan wanprestasi tergugat terhadap penggugat merupakan perbuatan yang merugikan penggugat, karena sampai saat diajukannya gugatan, penggugat tidak bisa melakukan Peralihan Hak Atas Tanah tersebut dan sertifikat dan tetap beratas nama tergugat, padahal hak atas tanah tersebut telah penggugat peroleh dengan itikad baik yakni telah membayar lunas harganya kepada tergugat dan sertifikat hak atas tanah tersebut sampai saat ini dalam penguasaan penggugat dan semenjak pembelian hak atas tanah tersebut sampai saat diajukannya gugatan tidak ada yang mengajukan keberatan baik secara tertulis maupun secara lisan atas hak atas tanah tersebut.

Dalam gugatan wanprestasi tersebut, penggugat ikut menarik BPN sebagai turut tergugat karena menurut penggugat di dalam petitumnya BPN merupakan instansi pemerintah yang mempunyai kewajiban melakukan pendaftaran tanah dan membaliknamakan sertifikat. Berdasarkan kasus di dalam Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY, maka penulis perlu meneliti pertimbangan hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY dalam perjanjian jual beli tanah dengan klausul kuasa menjual dan akibat hukum bagi para pihak atas keabsahan tindak lanjut Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY.

b. Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri dalam Putusan No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Klausul Kuasa Menjual.

Jual beli tanah merupakan salah satu jenis peralihan hak milik karena terjadinya suatu peristiwa hukum. Peralihan hak milik melalui jual beli tanah telah di atur diatur Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA).

Peralihan hak milik sendiri dapat dibedakan menjadi 2 (dua) cara yaitu beralih dan dialihkan sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA yang berbunyi : “ Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain” . Jual beli tanah sendiri merupakan salah satu bentuk peralihan hak dengan cara dialihkan. Dialihkannya hak dengan cara jual beli timbul dengan adanya kegiatan pemindahan hak kepada orang lain.

Kegiatan Jual beli melibatkan dua orang pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, proses jual beli suatu benda atau suatu barang sebenarnya terkandung suatu perjanjian bagi kedua belah pihak tersebut, dalam jual beli tersebut terkandung unsur unsur pokok yaitu barang dan harga(Soeikromo 2013). Sedangkan, kegiatan jual beli tanah menurut hukum adat terdapat suatu perbuatan hukum yaitu berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (*contant*) oleh pembeli(Boedi 2003).

Menurut Maria S. W. Sumardjono sifat jual beli menurut hukum adat terbagi menjadi 2 (dua) yaitu:

- 1) “ *Tunai*
Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah (penjual) dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain (pembeli). Dengan telah terjadinya penyerahan hak atas tanah maka telah terjadi juga peralihan hak atas.
- 2) *Riil*
Riil artinya, kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut.
- 3) *Terang*

Terang artinya, untuk perbuatan hukum tersebut haruslah di lakukan dihadapan kepala desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku” (Sumardjono 1995).

Jual beli tanah jika dilihat berdasarkan KUHPerduta dapat diartikan sebagai jual beli yang diatur di dalam Pasal 1457 KUHPerduta yang berbunyi:

“Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan” .

Jual beli tanah menurut hukum adat bukan termasuk di dalam jual beli, menurut Pasal 1457 KUHPerduta yang dilakukan menggunakan perjanjian pendahuluan atau yang biasa disebut dengan AIJB yang sering dijumpai. Pembuatan AIJB yang dilakukan dihadapan notaris selaku pejabat yang berwenang membuat akta sehingga memiliki kekuatan hukum yang kuat.

Pembuatan AIJB dilakukan karena terdapat salah satu syarat dalam pembuatan AJB yang tidak dapat terpenuhi seperti contoh pembayaran belum dilunasi oleh pembeli, sertifikat masih dalam pengurusan dll. Sehingga penjual dan pembeli membuat akta perjanjian pendahuluan tersebut atau AIJB dihadapan notaris yang isi dalam perjanjian tersebut telah disepakati oleh kedua belah pihak dengan berdasar pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi: “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” .

AIJB dalam prakteknya hanya dilakukan menggunakan asas hukum perjanjian yang telah diatur di dalam KUHPerduta yaitu menggunakan asas kebebasan berkontrak, karena Jual beli hak atas tanah merupakan implementasi dari asas kebebasan berkontrak karena dimana para pihak bebas dapat menentukan kemauannya (Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya 2015). Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang penting di dalam Hukum Perjanjian, kebebasan ini adalah perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia(Badrulzaman et al. 2001).

Pada isi AIJB juga memuat tentang kuasa menjual yang dimana penjual dan pembeli yang datang ke notaris untuk dibuatkan AIJB dan kuasa menjual tersebut yang berfungsi untuk mengantisipasi adanya wanprestasi dalam proses jual beli(A, R, and Laksita 2017). AIJB dan kuasa menjual merupakan akta otentik yang sah menurut KUHPerduta namun, jika dilihat berdasarkan Hukum Agraria AIJB bukan menjadi akta sah dalam jual beli tanah, karena transaksi jual beli tanah akan sah atau legal apabila dibuatkan AJB oleh PPAT(A et al. 2017).

Dalam kasus Putusan No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY terdapat beberapa pertimbangan hakim dalam memutus perkara tentang Perjanjian Jual Beli Tanah dengan Klausul Kuasa Menjual antara lain sebagai berikut:

- 1) Menimbang, bahwa berdasarkan perjanjian jual beli atas objek *aquo* dalam klausula Pasal 9 ditentukan bahwa penggugat diberi kuasa oleh tergugat yang bertindak untuk dan atas nama tergugat selaku Penjual sekaligus sebagai Pembeli guna menandatangani Akta Jual Beli dihadapan PPAT serta mengurus hak-hak hukum termasuk pendaftaran hak atas tanah tersebut pada pihak yang berwajib, sehingga berdasarkan hal tersebut Majelis Hakim berpendapat memberi ijin dan kuasa kepada penggugat yang bertindak untuk dan atas nama tergugat selaku Penjual, sekaligus penggugat bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai Pembeli guna menandatangani AJB di hadapan PPAT Kota Surabaya atas sebidang tanah, beserta bangunan yang berdiri di atasnya, seluas 180 M² yang terletak di Jl. Raya Tengger Kandangan 57 A/19, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1287 Kelurahan Kandangan, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 09 Agustus 1994 No. 8009/1994, atas nama pemegang hak: Pantja Surya Komuk (tergugat), sehingga petitum angka 5, 6 dan 7 dapat dikabulkan;
- 2) Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 dan 3 tentang turut tergugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan penggugat, dan gugatan penggugat yang ditujukan pada turut tergugat adalah kabur (*obscur libel*), setelah Majelis Hakim mempelajari materi eksepsi tergugat tersebut, ternyata berkaitan dengan pembuktian dalam pokok perkara sehingga tidak relefan eksepsi tersebut dipertimbangkan secara terpisah dengan pokok perkara.

Dari deskripsi Pertimbangan Hakim diatas, Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara tingkat pertama dengan Nomor Register No. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli hak atas tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak Jl. Raya Tengger Kandangan 57 A/19, Kelurahan Kandangan, Kecamatan Benowo, Kota Surabaya, sebagaimana Akta Ikatan Jual Beli Nomor 37 tertanggal 10 Agustus 1995 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 38 tertanggal 10 Agustus 1995 yang keduanya dibuat oleh Ny. Yvonne Iskandar, S.H., atas Sertifikat Hak Milik No. 1287 Kelurahan Kandangan, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 09 Agustus 1994 No. 8009/1994, seluas 180 M², atas nama pemegang hak: PANTJA SURYA KOMUK, antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah jual beli yang sah menurut hukum;
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan wanprestasi terhadap PENGGUGAT;
4. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pembeli yang beritikad baik;

5. Menetapkan memberi ijin dan kuasa kepada PENGGUGAT yang bertindak untuk dan atas nama TERGUGAT selaku Penjual guna menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT apabila ternyata TERGUGAT selaku penjual tidak ada atau tidak hadir di hadapan PPAT, sekaligus PENGGUGAT bertindak untuk dan atas namanya sendiri sebagai pembeli atas tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik No. 1287 Kelurahan Kandangan, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 09 Agustus 1994 No. 8009/1994, seluas 180 M², atas nama pemegang hak: PANTJA SURYA KOMUK (TERGUGAT);
6. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau membaliknama Sertifikat Hak Milik No. 1287 Kelurahan Kandangan, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 09 Agustus 1994 No. 8009/1994, seluas 180 M², atas nama pemegang hak: PANTJA SURYA KOMUK (TERGUGAT) menjadi Nama Pemegang Hak: LUBIS SAIFUL (PENGGUGAT) berdasarkan Putusan Pengadilan;
7. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk menerbitkan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1287 Kelurahan Kandangan, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 09 Agustus 1994 No. 8009/1994, seluas 180 M² dengan nama pemegang hak: LUBIS SAIFUL (PENGGUGAT);
8. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
9. Membebankan biaya perkara ini kepada Tergugat sebesar Rp. 1.056.000,- (satu juta lima puluh enam ribu rupiah) ;

Berdasarkan Putusan tersebut, maka penulis melakukan penelitian, bahwa hakim menerima gugatan penggugat untuk seluruhnya dan memerintahkan turut tergugat untuk melakukan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah atau membaliknama sertifikat Hak Milik No.1287 Kelurahan Kandangan, berdasarkan Gambar Situasi tanggal 09 Agustus 1994 No.8009/1994, seluas 180m², atas nama pemegang hak Pantja Surya Komuk (Tergugat) menjadi nama pemegang hak Lubis Saiful (Penggugat).

Berdasarkan Putusan No.474/Pdt.G/2017PN.SBY, di dalam Pasal 9 kuasa menjual berisikan bahwa penggugat diberi kuasa oleh tergugat yang bertindak untuk dan atas nama tergugat selaku penjual sekaligus sebagai pembeli guna menandatangani AJB dihadapan PPAT serta mengurus hak-hak hukum termasuk pendaftaran hak atas tanah tersebut pada pihak yang berwajib. Maka berdasarkan klausul Pasal 9 kuasa menjual tersebut seharusnya penggugat selaku pembeli hak atas tanah tidak perlu untuk menggugat ke pengadilan untuk bisa melakukan baliknama sertifikat, penggugat yang telah diberikan kuasa untuk bertindak selaku penjual dapat langsung melakukan proses tanda tangan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dan nantinya setelah melakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT maka penggugat dapat melakukan balik nama sertifikat di BPN.

Pembuatan AIJB dan kuasa menjual yang dibuat oleh penggugat dan tergugat berdasarkan Putusan tersebut telah memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang berbunyi:

“ *Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat :*

- 1) *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;*
- 2) *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;*
- 3) *Suatu pokok persoalan tertentu;*
- 4) *Suatu sebab yang tidak terlarang” .*

Maka, AIJB dan kuasa menjual yang telah dibuat dengan memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara bersifat mengikat kepada para pihak.

Dalam eksepsi Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY hakim menolak seluruh eksepsi yang telah diajukan oleh turut tergugat yaitu BPN, BPN ikut ditarik menjadi turut tergugat yang dimana menurut petitum penggugat, BPN merupakan instansi pemerintahan yang berwenang untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah atau membalik namakan sertifikat. BPN yang ikut di tarik di dalam putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY tidaklah tepat untuk di tarik sebagai turut tergugat karena jika dilihat dalam perjanjian AIJB hanya yang terlibat adalah Lubis Saiful (Penggugat) dan Pantja Surya Komuk (Tergugat) yang membuat AIJB tersebut. Dan di dalam putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY merupakan putusan dengan gugatan wanprestasi, maka apabila merupakan gugatan wanprestasi hanya para pihak yang dapat di tarik dalam gugatan tersebut karena berdasarkan pengertiannya, wanprestasi adalah tidak memenuhi suatu kewajiban sebagaimana ditetapkan dalam perikatan atau perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak.

Menurut pendapat penulis, berdasarkan gugatan tersebut tidak ada yang melakukan wanprestasi baik penggugat ataupun tergugat. Akan tetapi, dapat dikatakan penggugat selaku pembeli tidak paham dengan adanya Pasal 9 Kuasa Menjual. Terdapat dalam Pasal 9 Kuasa Menjual telah menjelaskan bahwa penggugat diberi kewenangan dengan dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli untuk melakukan perbuatan hukum. Sehingga seharusnya penggugat tidak perlu untuk mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Surabaya.

c. Akibat Hukum Bagi Para Pihak Atas Ke Absahan Tindak Lanjut Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY.

Putusan Pengadilan menurut Pasal 178 HIR apabila pemeriksaan perkara selesai, majelis hakim karena jabatannya melakukan musyawarah untuk mengambil putusan yang dijatuhkan (Harahap 2015). Putusan yang telah dijatuhkan atau amar putusan yang telah dibacakan oleh hakim mengakibatkan adanya hubungan hukum antara para pihak dengan barang objek yang disengketakan dan juga berisi penghukuman bagi pihak yang berperkara(Harahap 2008).

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY menimbulkan akibat hukum langsung bagi para pihak, karena para pihak mengikatkan diri dan berdampak

langsung kepada pihak yang terikat yang menimbulkan hak dan kewajiban dari pembeli dan penjual dalam pembuatan AJB dan proses baliknama sertifikat.

Akibat hukum yang bagi para pihak atas tindak lanjut Putusan No.474/Pdt.g/2017/PN.SBY antara lain yaitu:

1) Akibat Hukum Bagi Penggugat

Akibat hukum yang diterima oleh penggugat yaitu menerima seluruh hasil putusan pengadilan yang dimana ia dapat melakukan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tanpa hadirnya tergugat yang berdasar pada Putusan Pengadilan dan setelah melakukan pembuatan AJB maka penggugat dapat melakukan baliknama sertifikat di BPN selaku instansi pemerintah yang melakukan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

2) Akibat Hukum Bagi Tergugat

Akibat hukum yang diterima oleh tergugat apabila melakukan wanprestasi berdasarkan Putusan No.474.Pdt.G/2017/PN.SBY maka tergugat wajib melakukan prestasinya yaitu hadir di hadapan PPAT untuk melakukan tanda tangan pembuatan AJB. Akan tetapi, kewajiban tergugat untuk melakukan prestasi tersebut telah diwakilkan kepada penggugat dengan berdasar pada Pasal 9 Kuasa Menjual dan akibat hukum lainnya bagi tergugat adalah wajib membayar biaya perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY sebesar Rp.1.065.000 (satu juta enam puluh lima ribu rupiah). Berdasarkan Pasal 181 ayat (1) Herziene Inland Reglement (HIR) karena pembebanan biaya perkara akan dibebankan kepada pihak yang kalah dan menerima amar putusan Pengadilan Negeri Surabaya.

D. KESIMPULAN DAN SARAN TINDAK LANJUT

a. Simpulan

1. Pertimbangan hakim dalam Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.Sby menyatakan bahwa tergugat melakukan wanprestasi, dikarenakan tidak memenuhi janji untuk melakukan proses pembuatan AJB di hadapan PPAT. Menurut penulis pertimbangan hakim tersebut kurang tepat karena dalam akta kuasa menjual Pasal 9, menyebutkan bahwa penggugat (pembeli) diberi kuasa oleh tergugat selaku penjual sekaligus sebagai pembeli guna menandatangani AJB di hadapan PPAT serta mengurus hak-hak hukum termasuk pendaftaran hak atas tanah tersebut pada pihak yang berwajib. Maka, seharusnya penggugat dapat langsung menghadap ke PPAT untuk melakukan proses pembuatan akta jual beli dengan menunjukan kuasa menjual Pasal 9 tersebut.
2. Akibat hukum terkait dengan tindak lanjut putusan tersebut adalah berakibat hukum langsung bagi para pihak, yakni pembeli selaku penggugat, dapat melakukan pembuatan AJB di hadapan PPAT dengan berdasar pada putusan tersebut. Setelah dibuatnya AJB maka penggugat dapat membaliknamakan sertifikat tersebut di BPN.

b. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dari penulis mengenai Putusan No.474/Pdt.G/2017/PN.SBY tentang Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Klausul Kuasa Menjual, maka penulis memberi saran sebagai berikut :

1. Bagi masyarakat yang ingin melakukan gugatan ke Pengadilan Negeri hendaknya memahami dahulu terkait dengan duduk perkara yang ingin diajukan, karena apabila tidak memahami terkait dengan duduk perkara yang ingin diajukan maka nantinya akan merugikan dirinya sendiri dan juga pihak yang digugat.
2. Bagi Notaris yang berwenang untuk membuat akta otentik sebagaimana yang telah diatur di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dalam hal ini yaitu AIJB dan Kuasa Menjual maka notaris wajib menjelaskan isi dari AIJB dan Kuasa Menjual di hadapan para pihak yang agar nantinya tidak menimbulkan kekaburan norma yang akan ditafsirkan berbeda.

DAFTAR PUSTAKA

- A, Silviana, Suharto R, and Laksita. 2017. “ Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Kota Semarang).” 1:1– 11.
- Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin. 2015. “ Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That.” *Jurnal Hukum* 1– 21.
- Badrulzaman, Mariam Darus, Sutan Remy Sjahdeini, Heru Soeprapto, and Taryana Soenandar. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra. Bandung.
- Baswedan, T. 2009. “ Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris t. Baswedan.” 1– 18.
- Fajar, Mukti, and Yulianto Achmad. 2007. *Dualisme Penelitian Hukum*. Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah.
- Harahap, M. Yahya. 2008. *Segi Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Harahap, M. Yahya. 2015. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hartana. 2016. “ Hukum Perjanjian (Dalam Prespektif Perjanjian Karya Pengusahaan Pertambangan Batubara).” 2:147– 82.
- Kurniawati, Leny. 2018. “ Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah.” 2:1– 18.
- Made, I. Pasek Diantha. 2017. *Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. 2nd ed. Prenada Media Group.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Muljono, Bambang Eko. 2016. “ Perlindungan Hukum Bagi Pihak Penjual Terhadap Pihak Pembeli Wanprestasi Dalam Akta Ikatan Jual Beli.” *Jurnal Independent* 4(2).
- Reswari, Gedion Ardana. 2014. “ SURAT KUASA Mutlak PADA PERJANJIAN

PENGIKATAN.” 3(1):1– 17.

Sinaga, Emma Yosephine, and Widodo Suryandono. 2019. “ KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) BERKAITAN DENGAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg).”

Soeikromo, Deasy. 2013. “ Pengalihan Hak Milik Atas Benda Melalui Perjanjian Jual Beli Menurut Kuh Perdata.” (33):89– 97.

Subekti. 1992. *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. 4th ed. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sumardjono, Maria S. W. 1995. *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*. Yogyakarta: Majalah Mimbar Hukum.

Indonesia. 1945. Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Indonesia. 1960. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (*Burgerlijk Wetboek*)

Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor. 474/Pdt.G/2017/PN.SBY