



## Kekuatan Mengikat Akta Kuasa Menjual Sebagai Landasan Peralihan Hak Atas Tanah

M. Fajri Reznandya Sugandi <sup>1)</sup>, Endeng <sup>2)</sup>, Maharani Nurdin <sup>3)</sup>

Universitas Singaperbangsa Karawang  
Jl. HS. Ronggo Waluyo, Kabupaten Karawang, Indonesia

[mfajrireznandya@gmail.com](mailto:mfajrireznandya@gmail.com) <sup>1)</sup>  
[endeng@gmail.com](mailto:endeng@gmail.com) <sup>2)</sup>  
[maharanifhunsika@gmail.com](mailto:maharanifhunsika@gmail.com) <sup>3)</sup>

### Abstrak

Kuasa untuk menjual atau bisa disebut juga akta kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang dibuat oleh notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah. Tujuan dari penulisan ini yakni untuk memberi pemahaman mengenai mekanisme peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli tanah, kekuatan mengikat akta kuasa menjual sebagai landasan peralihan hak atas tanah, dan perlindungan hukum bagi pemberi-penerima akta kuasa menjual. Dengan metode penelitian pendekatan yuridis normatif. Peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli di Indonesia telah diatur secara garis besarnya pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Adapun kekuatan mengikat akta kuasa menjual sebagai landasan peralihan hak atas tanah harus diiringi dengan pembentukan akta pengikatan jual beli atau tercantum suatu klausula kuasa di dalam akta pengikatan jual beli, sedangkan perlindungan hukum bagi pemberi-penerima akta kuasa menjual yang merupakan akta otentik adalah alat bukti yang sempurna.

**Kata kunci:** Hukum, Perjanjian, Tanah

### Abstract

Power of attorney to sell or can also be called deed of power of attorney to sell is a form of power of attorney made by a notary, this power of attorney to sell is usually closely related to the transfer of land rights. The purpose of this paper is to provide an understanding of the mechanism for the transfer of land rights in a land sale and purchase transaction, the binding power of the selling power deed as the basis for transferring land rights, and legal protection for the recipients of the selling power deed. With the research method normative juridical approach. The transfer of land rights in buying and selling transactions in Indonesia has been regulated in outline in Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration, the binding power of attorney to sell as the basis for the transfer of land rights must be accompanied by the formation of a binding sale and purchase deed or a power of attorney clause is included in the sale and purchase binding deed, while legal protection for the recipients of the deed of selling power an authentic deed is perfect evidence.

**Key words:** Deed of Power of Attorney to Sell, Law, Transfer of Land Rights

## PENDAHULUAN

Kekuatan Mengikat atau yang biasa kita kenal sebagai asas Pacta Sunt Servanda merupakan asas yang berhubungan dengan akibat dari suatu perjanjian. Asas pacta sunt servanda termuat dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUPerdata yang menyatakan bahwa "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*". bahwa undang-undang mengakui



dan menempatkan posisi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sejajar dengan pembuatan undang-undang.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing- masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.”<sup>1</sup> Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah “persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama.” Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, “*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”<sup>2</sup>

Menurut Sudikno, perjanjian merupakan satu hubungan hukum yang didasarkan atas kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Hubungan hukum tersebut terjadi antara subyek hukum yang satu dengan subyek hukum yang lain, dimana subyek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subyek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakati.<sup>3</sup>

Dalam pembuatan suatu perjanjian terdapat 4 syarat sahnya perjanjian, pasal 1320 KUHPer menyebutkan:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
2. kecakapan mereka yang membuat kontrak;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

Syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif, karena menyangkut subyek pembuat kontrak. Syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif, karena menyangkut obyek kontrak.

Sesuai dengan uraian diatas, akta kuasa menjual merupakan sebuah perjanjian yang berupa akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini yakni Notaris, berdasarkan pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.*” Dan dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang tersebut menjelaskan “*Akta Notaris yang selanjutnya disebut Akta adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.*”

Kuasa untuk menjual atau bisa disebut juga akta kuasa menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering dalam praktek sehari-hari di kantor notaris, kuasa menjual ini biasanya sangat terakit dengan peralihan hak atas tanah. Keberadaan kuasa menjual tersebut dilatar belakangi oleh berbagai hal diantaranya:

- a. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena dalam keadaan sakit;
- b. Pemegang hak atas tanah/pemberi kuasa tidak bisa hadir dihadapan pejabat yang berwenang karena tidak berada ditempat sementara waktu.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Ikhtasar Indonesi Edisi Ketiga, Jakarta : Balai Pustaka. 2005. h. 458

<sup>2</sup> Sudarsono, Kamus Hukum, Jakarta: Rineka Cipta, 2007, h. 363

<sup>3</sup> Sudikno, 2008, Ilmu Hukum, Penerbit Liberty, Yogyakarta

<sup>4</sup> Afrian , Muhammad Eddo, Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober



Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya peralihan kepemilikan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya kepada pemilik yang akan dialihkan dengan mekanisme yang sudah diatur dalam Undang-Undang. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Jika dihubungkan antara Akta Kuasa Menjual dengan Peralihan Hak atas tanah, yaitu adanya proses transaksi jual beli, pengertian jual beli itu sendiri berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara "*perjanjian jual beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu*". Objek dalam perjanjian jual beli adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya serta tidak dilarang menurut hukum untuk diperjualbelikan, selain itu yang harus diperhatikan adalah apakah penjual berhak untuk menjual objek tanah tersebut, apabila objek dalam perjanjian tersebut dilarang menurut perundang-undangan dan penjual tidak berwenang untuk menjual, maka perjanjian tersebut dapat batal dengan sendirinya.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana mekanisme peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli?
2. Bagaimana kekuatan mengikat akta kuasa menjual sebagai landasan peralihan hak atas tanah?
3. Bagaimana perlindungan hukum pemberi-penerima akta kuasa menjual jika terjadi sengketa?

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan dengan pembuktian perkara lingkungan, data-data yang telah diperoleh dianalisis dengan teknik analisis kualitatif, Analisis kualitatif artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan selektif, sehingga memudahkan interpretasi data dan pemahaman hasil analisis.<sup>6</sup>

Penelitian yang bersifat deskriptif dan cenderung menggunakan analisis. Proses dan makna lebih ditonjolkan dalam penelitian kualitatif. Landasan teori dimanfaatkan sebagai pemandu agar penelitian sesuai dengan fakta di lapangan.

Sumber data penelitian ini menggunakan data sekunder atau studi kepustakaan yang terdiri atas primer, sekunder, dan tersier, yang sebagai berikut

---

2016, hlm. 8, <https://media.neliti.com/media/publications/187381-ID-kuasa-menjual-sebagai-alternatif-penyele.pdf> diakses pada pukul 21:46 tanggal 13 Mei 2023

<sup>5</sup> Andika Syahputra, akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerdara dan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agraria. Jurnal PENELITIAN Derap Hukum Vol. 1 No. 1 edisi Januari 2023 – juni 2023. hlm. 2

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 127



1. Bahan Hukum Primer yakni bahan hukum yang terdiri dari aturan hukum nasional yang diurut berdasarkan hierarki
2. Bahan Hukum Sekunder yakni bahan hukum yang diperoleh dari buku teks, jurnal-jurnal asing, pendapat para sarjana. Kasus-kasus hukum, serta *symposium* yang dilakukan para pakar yang terkait dengan pembahasan mengenai hukum perdata dan agraria
3. Bahan hukum tersier yakni bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan lain-lain.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Mekanisme Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Transaksi Jual Beli**

Peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli di Indonesia telah diatur secara garis besarnya pada pasal 37 hingga 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diantaranya:

Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah menerangkan bahwa *“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta Otentik, menurut pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *“akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”* selain itu, dalam Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata *“Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan”* hal ini yang membuat akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal.

Secara Materiil dalam pembuktian Akta otentik dapat membuktikan secara sah dan kuat adanya hubungan hukum diantara para pihak yang membuatnya sehingga terciptalah kepastian hukum. Hal tersebut pula tercantum dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa *“suatu Akta Autentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya”*

Sebelum pembuatan akta otentik PPAT wajib memeriksa berkas ataupun objek perbuatan hukum tersebut, dan berdasarkan pasal 39 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah PPAT wajib menolak untuk membuat akta jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1). surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
  - 2). surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di



- daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
  - d. . salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
  - e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  - f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis.
  - g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya sesuai dengan pasal 39 ayat (2) PP pendaftaran Tanah.

Dalam pembuatan akta untuk peralihan hak atas tanah Berdasarkan pasal 38 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah, wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Adapun mengenai Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri sesuai dengan pasal 38 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

Dalam kondisi lain, jika peralihan hak atas tanah yang dilakukan diantara perorangan tidak diiringi dengan pembuatan akta otentik oleh PPAT, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik dalam keadaan tertentu yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan sesuai dengan pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah.

Selesaiannya pembuatan Akta oleh PPAT tersebut, berdasarkan pasal 40 ayat (1) PP pendaftaran tanah "*Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar*" dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampainya akta kepada Kantor pertanahan untuk didaftar kepada para pihak yang bersangkutan, seperti yang ternyata dalam pasal 40 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah. Akan tetapi pada saat ini, para pihak dapat pula mendaftarkan peralihan hak atas tanah pribadinya ke kantor pertanahan secara perorangan, tidak harus melalui PPAT dengan syarat transaksi tersebut sudah dalam berbentuk akta otentik atau dalam keadaan tertentu.

Adapun prosedur Pendaftaran peralihan hak atas tanah secara standar pelayanan peralihan hak atas tanah – jual beli di kantor pertanahan, sebagai berikut:

1. Pemohon datanglah ke Kantor Pertanahan membawa berkas dengan lengkap.
2. Ambil nomor antrian di loket,tunggu hingga di panggil oleh petugas yang bersangkutan.



3. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasa di atas materai cukup, serahkan ke petugas loket.<sup>7</sup>

### **Kekuatan Mengikat Akta Kuasa Menjual Sebagai Landasan Peralihan Hak Atas Tanah**

Kuasa atau Lastgeving merupakan suatu persetujuan (overenkomst) dimana ada suatu pihak memberi kuasa atau kekuasaan (macht) kepada orang lain (lasthebber) untuk bertindak atau melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa (lastgever)<sup>8</sup>. Pemberian kuasa (lastgeving) di atur dalam buku III Bab XVI mulai dari pasal 1792-1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sedangkan mengenai kuasa (volmacht) tidak diatur secara khusus, baik didalam KUHPerdata maupun di dalam perundang-undangan lainnya, tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.<sup>9</sup>

suatu kuasa bersifat privative yang berarti bahwa dengan adanya kuasa tidak berarti pemberi kuasa sendiri dapat melakukan perbuatan hukum yang telah dikuasakannya. Sebab, Suatu kuasa bukan suatu peralihan hak, berdasarkan Pasal 1792 KUHPerdata "*Pemberian Kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan*" dari pengertian pasal tersebut dapat dilihat unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:

1. Perjanjian
2. Memberikan kekuasaan kepada penerima kuasa
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan<sup>10</sup>

Oleh sebab itu, unsur-unsur dari syarat sahnya suatu perjanjian yang ternyata pada pasal 1320 KUHPer harus dipenuhi. Karenanya akta kuasa menjual yang dibuat oleh notaris tidak dapat berdiri sendiri, sebab dasar dari akta kuasa menjual dalam transaksi jual beli tanah yakni, perjanjian pengikatan jual beli. Berhubungan dengan itu, pembuatan Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam Pengikatan jual beli, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta: Pengikatan jual beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual.

Berkaitan dengan uraian diatas, perlu diingat Tujuan dibuatnya kuasa jual adalah untuk menciptakan suatu keadaan dimana pembeli yang telah membayar lunas harga tanah dapat sewaktu-waktu mewakili penjual untuk membuat akta jual belinya dihadapan PPAT.<sup>11</sup> Selain itu, pembuatan kuasa perlu adanya ketegasan

---

<sup>7</sup><https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/7960336/kantor-wilayah-bpn-provinsi-dki-jakarta/standar-pelayanan-peralihan-hak-atas-tanah---jual-beli> [diakses tanggal 28/06/2023 pukul 22.08]

<sup>8</sup> Pratama, Paulus Meldif Dika. Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris. Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017. hlm 723.

<sup>9</sup> Herlien Budiono., Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 413.

<sup>10</sup> Utomo, Taufiq dkk. Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicitab Sepihak Oleh Pemberi Kuasa. Hlm 5. <https://media.neliti.com/media/publications/119700-ID-perlindungan-hukum-terhadap-penerima-kua.pdf> diakses pada pukul 22:34 tanggal 13 Mei 2023

<sup>11</sup> Moch. Syamsudin dan Soeyoto, Dwi Nensy Permata. Kewenangan Notaris Terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual-Beli. SALAM Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i Vol. 9 No. 3 (2022). hlm 802



apakah pihak penerima kuasa berwenang untuk menyerahkan kekuasaan (hak substitusi), baik sebagian atau seluruhnya kepada orang lain. Seperti yang telah dimuat dalam pasal 1796 KUHPer yang berbunyi "*Pemberi kuasa yang dirumuskan secara umum hanya meliputi tindakan-tindakan yang menyangkut pengurusan. Untuk memindahtangankan barang atau meletakkan hipotek di atasnya, untuk membuat suatu perdamaian, ataupun melakukan tindakan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seseorang pemilik, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas*"

Berkaitan dengan uraian sebelumnya dalam perjanjian tersebut terdapat dua kondisi dalam pembentukan akta pengikatan jual beli, yakni:

1. Akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena biasanya transaksinya belum lunas
2. Akta pengikatan jual beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan pppt yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya: masih sedang dalam proses pemecahan sertifikat, masih sedang dalam proses penggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan akta jual beli belum bisa dibuat.<sup>12</sup>

Karena hal tersebut pada umumnya terdapat 2 jenis akta kuasa menjual, yakni:

Pertama, Akta kuasa menjual saat transaksi jual beli belum lunas. Jika pembayaran belum lunas di dalamnya pada umumnya tidak ada kuasa, hanya saja terdapat syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Akan tetapi, ada juga yang memasukkan klausa kuasa atau membuat akta kuasa menjual secara terpisah dengan akta pengikatan jual beli, jika semua kewajiban terpenuhi dapat melakukan pembuatan akta jual beli untuk kemudian memproses balik nama sertifikat.

Kedua, Akta kuasa menjual saat transaksi jual beli lunas. Jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan Pengikatan jual beli Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual atau membuat akta kuasa menjual terpisah dengan akta pengikatan jual beli, pembebanan kuasa dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual sudah terwakili sebab memberikan kuasa kepada pembeli, dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.

### **Perlindungan Hukum Pemberi-penerima Akta Kuasa Menjual Jika Terjadi Sengketa**

Perlindungan hukum bagi pemegang akta kuasa untuk menjual merupakan hal yang sangat penting dalam pemberian kuasa, mengingat pemegang/penerima akta kuasa diberikan kepentingan oleh pemberi kuasa, agar perbuatan hukum yang dijalankan oleh penerima kuasa sesuai dengan landasan hukum yang benar. Oleh karena itu, Notaris dan PPAT berkewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum terhadap pembuatan akta autentik sebagai bentuk pelayanan kepada masyarakat,

---

<sup>12</sup>Purnamasari, Irma Devita. Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900/> diakses pada pukul 1:12 tanggal 14 Mei 2023



dengan tujuan masyarakat sadar hukum, paham hukum, dan patuh terhadap hukum untuk mencapai kepastian hukum.<sup>13</sup>

Berkaitan dengan hal tersebut pembuatan akta kuasa untuk menjual dalam suatu akta otentik dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi para pihak, dalam hal ini notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran-saran hukum sehingga akta kuasa untuk menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang bagi kedua belah pihak. Akta kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu akta otentik sehingga telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna.<sup>14</sup>

Notaris juga memberikan jaminan kepada para pihak dalam aktanya dengan menyebutkan hak dan kewajiban pemberi kuasa, sebab kuasa untuk menjual merupakan kuasa khusus yang menyebutkan dengan jelas subjek dan objek hukum yang terdapat dalam akta kuasa untuk menjual, misalnya dalam akta kuasa menjual menjelaskan secara rinci siapa pemberi dan penerima kuasa serta objek yang menjadi barang kuasa tersebut. Dengan dilakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya "cacat" bagi perwujudan kehendak tersebut.

Berkaitan dengan pembahasan sebelumnya, penulis menerang mengenai dua jenis Akta kuasa menjual, yakni:

1. Akta kuasa menjual saat transaksi jual beli belum lunas
2. Akta kuasa menjual saat transaksi jual beli lunas

Mengenai hal tersebut, ada dua hal yang harus diperjelas kembali mengenai perlindungan hukum bagi pemegang akta kuasa menjual, meskipun yang pada dasarnya semuanya sama. Akan tetapi ada beberapa pembedanya, yakni:

Pertama, jika akta kuasa menjual dalam pengikatan jual beli belum lunas terdapat klausul dalam akta pengikatan jual beli atau klausul yang diterangkan dalam akta kuasa menjual, semisal dengan kata-kata yang tegas bahwa pemberi kuasa memberikan kuasa untuk menjual kepada penerima kuasa, maka pada saat terpenuhinya semua persyaratan untuk meningkatkan Pengikatan jual beli menjadi Akta Jual Beli, selaku penjual/pemberi tidak perlu repot-repot untuk hadir kembali menandatangani Akta Jual Beli-nya, cukup dengan pembeli saja. Pembeli bertindak selaku kuasa dari penjual, atas dasar kuasa yang sudah ada di Pengikatan jual beli, yang mana Pengikatan jual beli itu telah ditandatangani dengan sempurna oleh penjual dan pembeli. Namun, jika di Pengikatan jual beli tidak terdapat klausul Kuasa untuk menjual atau tidak membuat akta kuasa menjual, sebagai dasar sebagaimana yang telah penulis jelaskan sebelumnya, maka pihak yang dirugikan dapat melapor kepada pihak berwenang.

Kedua, jika akta kuasa menjual dalam pengikatan jual beli lunas tidak bisa tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 jo 1814 KUHP, karena hukum perdata memiliki prinsip sebagai

---

<sup>13</sup> Islami, Rosa lianda Dkk. Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal) Vol.9 No. 4 Desember 2020. hlm 845

<sup>14</sup> Afrian, muhammad Eddo. Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober 2016. Hlm. 11



hukum pelengkap atau *aanvullen recht*. Selain itu tentu saja prinsip inti dari semua perjanjian, yaitu *pact sunt servanda*, asas konsensualisme, dan asas kebebasan berkontrak. Hal ini untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh namun belum bisa dilaksanakan balikhnamanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi. Perlu juga diperhatikan bahwa, jika kuasa menjual ini bagian yang tak terpisahkan dari pengikatan jual beli Lunas, maka dalam hal akta pengikatan jual beli lunas tersebut telah ditandatangani dengan sempurna tanpa ada unsur khilaf, paksaan maupun tipuan, maka proses Pengikatan jual beli lunas, yang dilanjutkan menjadi akta jual beli dan sampailah pada balik nama sertifikat tersebut, memang sudah berjalan sebagaimana seharusnya. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjualkan suatu aset tanpa terkait dengan akta Pengikatan jual beli tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan baliknama belum dilakukan. Namun demikian, jika sudah dibaliknama, berarti akta jual beli sudah terjadi. Pembatalan jual beli harus melalui gugatan ke Pengadilan Negeri yang berwenang jika pihak yang dirugikan dapat membuktikan bahwa pemberian kuasa diberikan karena khilaf, ada paksaan ataupun karena penipuan.

## **SIMPULAN DAN SARAN**

### **Simpulan**

Peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli di Indonesia telah diatur secara garis besarnya pada pasal 37 hingga 40 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang dimulai dari pembuatan akta di PPAT hingga proses kepengurusan peralihan hak di kantor pertanahan setempat. Adapun kekuatan mengikat akta kuasa menjual sebagai landasan peralihan hak atas tanah harus diiringi dengan pembentukan akta pengikatan jual beli atau tercantum suatu klausula kuasa di dalam akta pengikatan jual beli. Dalam pembentukan akta pengikatan jual beli dibedakan menjadi dua; akta pengikatan jual beli lunas, atau akta pengikatan jual beli belum lunas. Yang dimana kedua jenis akta pengikatan jual beli tersebut dibedakan karena kondisinya yang termuat pada klausula perjanjian tersebut. Dalam perlindungan hukum bagi pemberi-penerima akta kuasa menjual notaris selaku pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat memberikan saran-saran hukum sehingga akta kuasa untuk menjual yang dibuat dapat memberikan perlindungan hukum yang berimbang bagi kedua belah pihak. Akta kuasa untuk menjual yang dibuat dihadapan notaris merupakan suatu akta otentik sehingga telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya, mengingat akta otentik merupakan alat bukti yang sempurna

### **Saran**

Sepanjang saya membaca, Menelusuri mengenai Tema pembahasan Jurnal ini. Saya kira agar konsumen atau para pihak agar lebih berhati-hati dalam bertransaksi tanah dalam hal khusus penandatanganan akta otentik. Dengan kata lain, para pihak agar membaca seluruh klausula yang tercantum dalam perjanjian tersebut. Agar dapat menghindari hal yang tidak diinginkan mengingat akta PPAT adalah akta otentik yang merupakan alat bukti yang sempurna dalam persidangan.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas



berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, cukup sulit bagi saya untuk menyelesaikan karya tulis ilmiah ini. Oleh sebab itu saya mengucapkan terima kasih kepada.

Pertama, H. Endeng, S.H., M.H., selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang sekaligus pembimbing dalam penulisan karya tulis ilmiah

Kedua, Maharani Nurdin, S.H., M.H., selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Singaperbangsa Karawang sekaligus pembimbing dalam penulisan karya tulis ilmiah

Penulis menyadari dalam penulisan karya tulis ilmiah ini masih terdapat kekurangan, untuk itu diharapkan kritik dan saran yang membangun untuk dapat menyempurnakan karya tulis ilmiah ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga karya tulis ilmiah ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

### **DAFTAR PUSTAKA**

Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus Besar Ikhtisar Indonesi Edisi Ketiga*. Jakarta: Balai Pustaka.

Sudarsono. (2007). *Kamus Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sudikno. (2008). *Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Liberty

Afrian, Muhammad Eddo. Kuasa Menjual Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kredit Macet Dikecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru, JOM Fakultas Hukum Volume III Nomor 2, Oktober 2016, hlm. 8, Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/187381-ID-kuasa-menjual-sebagai-alternatif-penyele.pdf>

Abdulkadir Muhammad. (2004). *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

<https://sippn.menpan.go.id/pelayanan-publik/7960336/kantor-wilayah-bpn-provinsi-dki-jakarta/standar-pelayanan-peralihan-hak-atas-tanah---jual-beli>

Herlien Budiono. (2012). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti

Utomo, Taufiq dkk. Perlindungan Hukum Terhadap Penerima Kuasa Yang Aktanya Dicabut Sepihak Oleh Pemberi Kuasa. Retrieved from <https://media.neliti.com/media/publications/119700-ID-perlindungan-hukum-terhadap-penerima-kua.pdf>

Purnamasari, Irma Devita. Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk Menjual. Retrieved from <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-lt548f3f2f8a900/>

Pratama, Paulus Meldif Dika. Akibat Hukum Akta Kuasa Menjual Lepas Yang Dibuat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Oleh Notaris. *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Islami, Rosa lianda Dkk. Penggunaan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Pelunasan Utang Dalam Peralihan Kepemilikan Hak Milik Atas Tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* Vol.9 No. 4 Desember 2020.

Moch. Syamsudin dan Soeyoto, Dwi Nensy Permata. Kewenangan Notaris Terhadap Akta Kuasa Jual Sebagai Tindak Lanjut Dalam Ikatan Jual-Beli. *SALAM Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* Vol. 9 No. 3 (2022)

Andika Syahputra, akibat hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan KUHPerduta dan Undang-Undang



**JURNAL JUSTITIA:**

Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora

E- ISSN : 2579 - 9398

<http://jurnal.um-tapsel.ac.id/index.php/justitia>

*Kekuatan Mengikat Akta Kuasa Menjual Sebagai Landasan*

*Peralihan Hak Atas Tanah*

(M. Fajri Reznandya Sugandi, Endeng, Maharani Nurdin)

---

No. 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar-dasar pokok agraria. Jurnal  
PENELITIAN Derap Hukum Vol. 1 No. 1 edisi Januari 2023 – juni 2023