

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN KUASA MENJUAL
PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG
Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**

Disusun Oleh:

Nama : MUHAMMAD ROMADHON

NIM : 02022681923061

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2021

TESIS
AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN KUASA MENJUAL
PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG
Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg

Oleh:

MUHAMMAD ROMADHON
02022681923061

Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa, 30 November 2021

Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H, M.H. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H, Sp.N, M.H
NIP. 195801151983031006

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 196210251987032002

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrina, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN KUASA MENJUAL
PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG
Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg**

Diajukan Oleh:

**Nama : MUHAMMAD ROMADHON
NIM : 02022681923061**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Menyetujui :

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H
NIP. 195801151983031006**

**Tesis ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya dan Telah Diterima Sebagai Syarat Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.

NIP. 196210251987032002

PERNYATAAN

g bertanda tangan di bawah ini:

na	: MUHAMMAD ROMADHON
[: 02022681923061
mat	: Jalan Bungaran 2 no. 283 RT 7 RW 2 8 Ulu Palembang
l Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

gan ini menyatakan bahwa:

Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya

Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing

Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar Pustaka

Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan



Muhammad Romadhon

NIM 02022681923061

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN KUASA MENJUAL BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
BANDUNG NO.387/PDT.G/2017/PN.BDG**

**Disusun Oleh :
MUHAMMAD ROMADHON
NIM
02022681923061**

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Selasa, tanggal 30 November 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji :

Tanda Tangan

Ketua : DR. H. KN. SOFYAN HASAN., S.H., M.H



Sekretaris : H. KMS. ABDULLAH HAMID, S.H., SPN., M.H



Anggota 1 : DR. FEBRIAN, S.H., M.S



Anggota 2 : DR. RIDWAN, S.H., M.HUM



Anggota 3 : DR. MADA APRIANDI, S.H., M.CL



UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis telah menerima banyak bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT karena berkat Rahmat, Hidayah, dan Inayah-Nya, akhirnya penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriadi, S.H.,MCL. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H, M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
6. *Dr. Annalisa Yohanan, S.H, M.Hum. selaku Kordinator Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.*
7. Bapak . Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Utama dan Pembimbing Akademik yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis selama melakukan penelitian dan penyelesaian Laporan Akhir.

8. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H selaku dosen pembimbing pembantu dan juga Notaris yang telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing penulis selama melakukan penelitian dan penyelesaian Laporan Akhir.
9. Bapak dan Ibu Dosen serta Staff Fakultas Hukum dan Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang telah membantu penulis selama melakukan penelitian.
10. Kedua Orang Tua dan Keluarga Besar yang telah memberikan dukungan serta doa yang tiada henti.
11. Teman-teman Seperjuangan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya 2015 dan Magister Kenotariatan 2019 yang selalu memberi semangat, doa dan bantuan dalam penyelesaian tesis.
12. Dan semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu, baik materi maupun moral.

Akhir kata, penulis berharap semoga Allah SWT berkenan untuk membalas segala kebaikan pihak-pihak yang senantiasa membantu. Semoga tesis ini dapat membawa banyak manfaat bagi pembaca serta memberikan ilmu yang baik bagi banyak pihak.

Palembang, November 2021
Penulis,

Muhammad Romadhon

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Jika kamu tidak sanggup menahan lelahnya belajar maka kamu harus sanggup menahan perihnya kebodohan”

-Imam Syafi'i

Tesis ini Penulis persembahkan Kepada:

- 1. Allah SWT, tiada Tuhan selain-Nya**
- 2. Kedua Orangtua Saya dan Keluarga Besar**
- 3. Teman-teman, Sahabat, Kakak-kakak, dan Adik-adik di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan Magister Kenotariatan 2019**
- 4. Almamater, Universitas Sriwijaya**

KATA PENGANTAR

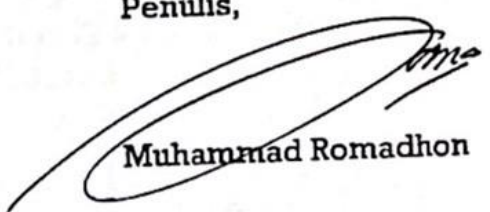
Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul "AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN KUASA MENJUAL Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg" tepat pada waktunya.

Penulisan Tesis ini ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapat gelar Sarjana Hukum pada Program Kekhususan Hukum Perdata di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Tesis ini disusun berdasarkan hasil penelitian penulis selama kurang lebih enam bulan dimulai dari bulan Januari 2021 hingga Juni 2021.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat mendukung guna kesempurnaannya di masa mendatang. Akhir kata penulis mengharapkan semoga tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi setiap pembaca.

Palembang, November 2021

Penulis,



Muhammad Romadhon


ABSTRAK

Penelitian ini berjudul Akibat Hukum Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual Pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Tesis ini akan membahas mengenai perspektif hukum mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan Akta Kuasa Menjual dalam jual beli tanah, oleh karena itu masalah yang dibahas mengenai Keabsahan dan Kekuatan Perjanjian serta Tanggung Jawab Notaris. Tujuan yang ingin dicapai untuk mengetahui dan menganalisis Keabsahan Akta PPJB, Kekuatan Kuasa Menjual dan Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Pengikatan Jual beli. Bentuk penelitian yang akan dipakai adalah bentuk penelitian yuridis-normatif. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan menggunakan pengumpulan data, menganalisis suatu perkara hingga penyusunan laporan penelitian. Hasil penelitian menyarankan bahwa perlunya ketelitian dan pentingnya pemahaman Notaris dalam pembuatan Akta, serta pentingnya pemahaman Hakim dalam mempertimbangkan putusannya terkait syarat sah perjanjian terutama tentang kewenangan para pihak dalam membuat suatu perjanjian beserta akibat hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi.

Kata Kunci : Perjanjian, Pengikatan Jual Beli, Kuasa

Pembimbing Utama

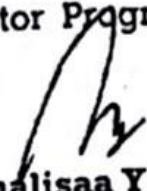
Pembimbing Pembantu


Dr. H. ~~KN~~ Sofyan Hasan, S.H., M.H. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

NIP. 195801151983031006

Mengetahui.

Kordinator Program Magister Kenotariatan


Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum.

NIP. 19620131198903100


ABSTRACT

This research is entitled Legal Consequences of Making a Deed of Binding Sale and Purchase of Land and Authorization to Sell on the Decision of the Bandung District Court Number 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. This thesis will discuss the legal perspective regarding the Deed of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) related to the existence of default in the implementation of the Deed of Power to Sell in the sale and purchase of land, therefore the issues discussed are regarding the Validity and Strength of the Agreement and the Responsibilities of a Notary. The objectives to be achieved are to find out and analyze the validity of the PPJB Deed, the Power of Selling Power and the Notary's Responsibility for the Sale and Purchase Binding Deed. The form of research that will be used is a form of juridical-normative research. The data analysis method used is a qualitative method, using data collection, analyzing a case to compiling research reports. The results of the study suggest that the need for thoroughness and the importance of understanding the notary in making the deed, as well as the importance of understanding the judge in considering his decision regarding the legal terms of the agreement, especially regarding the authority of the parties in making an agreement and the legal consequences if these conditions are not met.

Keywords: *Agreement, Sale and Purchase Binding, Power of Attorney*

Pembimbing Utama

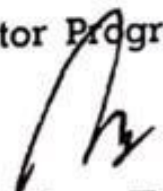
Pembimbing Pembantu


Dr. H. ~~KN~~ Sofyan Hasan, S.H., M.H. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

NIP. 195801151983031006

Mengetahui.

Kordinator Program Magister Kenotariatan


Dr. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 19620131198903100

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
ABSTRAK	Error! Bookmark not defined.
ABSTRACT	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	13
C. Tujuan Penelitian	13
D. Manfaat Penelitian	14
E. Kerangka Teori	15
1. Grand Theory	15
1.1 Teori Kepastian Hukum	15
2. Middle Rage Theory	17
2.1 Teori Perlindungan Hukum	17
3. Applied Theory	18
3.1 Teori Tentang Wewenang	18
F. Kerangka Konseptual	19
1. Akibat Hukum	19
2. Kuasa Menjual	20
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	21

G. Metode Penelitian	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
A. TINJAUAN UMUM NOTARIS	Error! Bookmark not defined.
1. Sejarah, Pengertian dan Dasar Hukum Notaris	Error! Bookmark not defined.
2. Pengangkatan dan Pemberhentian Notaris	Error! Bookmark not defined.
3. Kewenangan dan Kewajiban Notaris	Error! Bookmark not defined.
B. TINJAUAN UMUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian dan Unsur-Unsur Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli	Error! Bookmark not defined.
2. Pengertian Akta Kuasa Menjual.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.
A. Analisis Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung	Error! Bookmark not defined.
B. Pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan PN Bandung	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PENUTUP	Error! Bookmark not defined.
A. Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B. Saran	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA	29

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara Republik Indonesia merupakan suatu negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum.¹ Sebagai Negara hukum, maka semua kekuasaan dan roda pemerintahan berada di bawah hukum yang berlaku. Selain itu, hukum juga mengatur semua masyarakatnya tanpa terkecuali. Hukum sebagai alat untuk menjaga kepentingan masyarakat. Hukum mengatur segala hubungan antar individu atau perorangan dan individu dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah.

Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan Hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan.² Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut antara lain bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Indonesia sebagai Negara hukum memiliki fungsi untuk melindungi secara konstitusional terhadap Hak Asasi Manusia

¹ Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung: Alumni, hlm. 43.

² Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 29.

dengan jaminan hukum bagi tuntutan penegakannya melalui proses yang adil. Selain itu, fungsi Negara hukum juga memberikan kepastian hukum bagi masyarakatnya sebagai bentuk perlindungan Negara terhadap masyarakatnya. Untuk itu, adanya perlindungan dan penghormatan kepada Hak Asasi Manusia sangat penting dalam konsep Negara hukum.

Manusia adalah makhluk sosial yang dalam kegiatan seharusnya saling berinteraksi satu dengan lainnya. Interaksi antar sesama manusia itulah yang menyebabkan adanya perbuatan hukum dalam masyarakat. Masyarakat dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum sekarang ini semakin tidak bergantung pada jarak, tempat, dan waktu. Perbuatan hukum yang dinamis tersebut menuntut para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum tersebut untuk menandatangani kontrak.

Kontrak adalah suatu perjanjian (tertulis) diantara dua atau lebih orang (pihak) yang menciptakan (hak) dan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal khusus.³ Sehingga dapat disimpulkan kontrak adalah perjanjian tertulis. Macam-macam perjanjian antara lain perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian pinjam meminjam, maupun perjanjian hutang piutang.

³ Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Cetakan Pertama (Jakarta : PT Grasindo, 2001). hlm 21

Kontrak yang paling sering diperjanjikan di masyarakat adalah kontrak yang berhubungan dengan tanah dan bangunan yang ada di atasnya. Tanah adalah tempat dimana manusia bercocok tanam dan bertempat tinggal. Tanah tidak hanya diperuntukkan untuk manusia saja, melainkan untuk makhluk ciptaan Tuhan lainnya. Kamus Besar Bahasa Indonesia menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah:⁴

1. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali;
2. Keadaan bumi disuatu tempat;
3. Permukaan bumi yang diberi batas;
4. Daratan;
5. Permukaan bumi yang terbatas yang ditempati suatu bangsa yang diperintah suatu negara atau menjadi daerah Negara.

Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis, sekaligus magis-religio-kosmis menurut pandangan bangsa Indonesia; ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia juga yang sering menimbulkan sedatan dalam pelaksanaan pembangunan.

⁴ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1994), hlm. 1000.

Tuntutan terhadap perlindungan hukum dalam kehidupan masyarakat salah satunya tercermin dalam lalu lintas hukum pembuktian. Salah satu contohnya adalah dalam melakukan perbuatan hukum perikatan yaitu perjanjian. Masyarakat dalam melakukan perjanjian merupakan salah satu alat untuk memperoleh kepastian hukum apabila dikemudian hari terdapat wanprestasi maka dengan adanya perjanjian dapat menjadi pembuktian.

Perjanjian di atas tercermin dalam proses jual beli. Menurut definisi dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Perdata (selanjutnya ditulis KUH Perdata) adalah:

“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian di atas, dapat dikemukakan lebih lanjut bahwa:⁵

- a. Terdapat 2 (dua) pihak yang saling mengikatkan dirinya, yang masing- masing mempunyai hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan jual beli tersebut.

⁵ H.R Daeng Naja, 2006, *Contract Drafting*, Edisi Revisi, Cet. 2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 34

- b. Pihak yang satu berhak untuk mendapatkan/menerima pembayaran dan berkewajiban menyerahkan suatu kebendaan, sedangkan pihak lainnya berhak atas mendapatkan/menerima suatu kebendaan dan berkewajiban menyerahkan suatu pembayaran.
- c. Hak bagi pihak yang satu merupakan kewajiban bagi pihak lainnya, begitu pun sebaliknya, kewajiban bagi pihak yang satu merupakan hak bagi pihak lainnya.
- d. Bila salah satu hak tidak terpenuhi atau kewajiban tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka tidak akan terjadi perikatan jual beli.

Jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak pembeli berkewajiban untuk memberikan sejumlah uang yang telah disepakati. Apabila telah berpindah tangan dari penjual kepada pembeli maka secara yuridis telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata yang berbunyi:

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahan belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616.”

Ketiga Pasal di atas, yang terkandung dalam Pasal 1459 KUH Perdata yaitu Pasal 612, 613, dan 616 mengatur peralihan barang bergerak yang berwujud maupun tidak berwujud. Namun, berbeda halnya dengan tanah hak milik yang merupakan benda tidak bergerak sebagaimana dijelaskan di dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).

Tanah hak milik di dalam UUPA yang hak kepemilikannya bersifat turun temurun serta memiliki status kepemilikan yang sangat kuat atas tanah tersebut. Pemegang hak atas tanah adalah seluruh rakyat Indonesia sebagai subyek hak bangsa. Subyek hak bangsa adalah seluruh rakyat Indonesia sepanjang masa yang bersatu sebagai Bangsa Indonesia, yaitu generasi-generasi terdahulu, sekarang, dan generasi-generasi yang akan datang. Karena tanah merupakan benda yang mutlak dalam kehidupan manusia, di samping memiliki nilai yang ekonomis tanah juga sebagai satu kesatuan dengan manusia yang tidak dapat dipisahkan.

Untuk itu, status kepemilikannya dapat beralih berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dijelaskan:

“Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain”

Di dalam Pasal di atas dijelaskan bahwa tanah dapat dialihkan, namun di dalam peralihannya tidak serta merta dialihkan seperti jual beli barang yang lainnya. Meskipun sudah ada akad di dalam jual beli tanah status kepemilikannya tidak dapat berpindah begitu saja. Mengingat tanah merupakan benda yang bersifat ekonomis, maka tidak sedikit menimbulkan masalah-masalah terutama di dalam peralihannya. Tanah di dalam peralihannya dikategorikan sebagai hukum privat, karena di dalam peralihannya cukup disepakati oleh pihak pertama sebagai penjual dengan pihak kedua sebagai pembeli. Disisi lain, di dalam peralihannya juga memiliki unsur publik, yaitu harus melakukan pendaftaran tanah kepada Badan Pertanahan Nasional setempat dimana tanah tersebut berdiri. Tujuan pendaftaran tersebut adalah untuk mengalihkan status kepemilikan tanah tersebut dari pihak pertama kepada pihak kedua.

Menurut Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT, misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disingkat PPJB).

PPJB adalah sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata secara umum terbagi menjadi dua macam bentuknya, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan, dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktian. Di dalam KUH Perdata Pasal 1871 dijelaskan bahwa akta dalam hierarki pembuktian mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna. Untuk itu, di dalam peralihannya perlu adanya perikatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang disebut dengan PPJB dan dibuat serta disahkan oleh Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

Notaris merupakan pejabat Negara yang memiliki kewenangan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Dalam Pasal 1 angka 7 Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya ditulis UJUN) menyebutkan bahwa: "Akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang- undang ini"⁶.

⁶ Hadi Setia Tunggal, 2006, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta: Harvarindo, hlm. 3.

Notaris sebagai pejabat publik yang berwenang untuk membuat akta otentik, mempunyai peran penting dalam kehidupan masyarakat, banyak sektor kehidupan transaksi bisnis dari masyarakat yang memerlukan peran serta dari Notaris, bahkan beberapa ketentuan yang mengharuskan dibuat dengan Akta Notaris yang artinya jika tidak dibuat dengan Akta Notaris maka transaksi atau kegiatan tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Salah satu akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah PPJB. Perjanjian itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua pihak sudah setuju tentang barang dan harga, maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Perjanjian jual beli dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum dibuat akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), secara umum isi dari perjanjian jual beli ini adalah kesepakatan penjual kepada pembeli dengan disertai tanda jadi atau uang muka pembayaran tanah tersebut atau bisa juga memuat perjanjian yang pembayarannya sudah lunas.

Notaris sudah sepatutnya paham mengenai akta yang dibuatnya. Di dalam praktik kenotariatan, Notaris bisa saja tersangkut dan terlibat dalam suatu perselisihan, baik itu perselisihan perdata maupun pidana. Hal ini dapat terlihat dari Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Dalam Putusan tersebut, pihak yang menjual pada

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu Tergugat pada putusan telah mengaku sebagai pemilik sah tanah, padahal pihak Tergugat sedang menjalankan kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Buku III KUH Perdata, yaitu dalam Pasal 1457 KUHPerdata.

Kesalahan yang dibuat oleh Notaris yang bersangkutan berdampak besar seperti halnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Seperti, bagaimana Keabsahan PPJB terkait dengan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan Akta Kuasa Menjual dalam jual beli tanah? Apakah Akta Kuasa Menjual dapat dicabut secara sepihak? Kuasa Menjual termasuk ke dalam salah satu jenis perjanjian pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdata.

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Kuasa Menjual wajib diberikan dalam bentuk kuasa khusus, tidak boleh dalam bentuk kuasa umum serta menggunakan kata-kata yang tegas. Bentuk Pemberian Kuasa Menjual yang berdiri sendiri artinya pemberian Kuasa tersebut merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dan tidak disandarkan pada suatu perjanjian pokok, sedangkan pemberian kuasa 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 Berdasarkan kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, Akta Kuasa Menjual tersebut berbentuk Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dan tidak tergantung pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Studi Kasus Putusan Pengadilan.

Permasalahannya adalah bagaimana kekuatan Akta Kuasa Menjual apabila penerima kuasa melaksanakan kuasa melebihi apa yang dikuasakan kepadanya. Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya diuraikan, tesis ini akan membahas mengenai perspektif hukum mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan Akta Kuasa Menjual dalam jual beli tanah, sebagaimana yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Oleh sebab itu tesis ini diberi judul Akibat Hukum Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg.

Pilihan cara pembayaran jual beli tanah pada hakekatnya menggunakan beberapa macam cara. Contohnya pembayarannya dengan langsung lunas atau dapat dilakukan dengan cara dicicil/ secara bertahap. Pembayaran secara bertahap ini biasanya dilakukan karena beberapa hal, contohnya tanah masih dalam proses konversi/pensertifikatan, tanah masih

dalam proses pengeringan, pemecahan ataupun masih dalam proses turun waris. Untuk itu, tidak jarang Notaris memberikan perlindungan kepada para pihak salah satunya dengan memberikan surat kuasa untuk menjual kepada pembeli sebagai bentuk perlindungan kepada pembeli. Kuasa untuk menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa khusus, yang dibuat mengikuti pembuatan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah di hadapan Notaris. Kuasa untuk menjual ini sebagai bentuk perlindungan kepada para pihak khususnya pembeli ketika akad jual beli dan pembayarannya sudah dilaksanakan. Sering terjadi permasalahan antara kedua belah pihak dalam hal pemenuhan kewajiban para pihak, terjadi masalah inkar janji pada tahapan pembayaran yang membuat salah satu pihak dirugikan.

Berdasarkan uraian di atas maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“AKIBAT HUKUM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN KUASA MENJUAL BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan dalam Tesis adalah :

1. Bagaimanakah Keabsahan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Kekuatan Akta Kuasa Menjual berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg?
2. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg?

C. Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas agar mengenai sasaran yang hendak dicapai dan memberikan arah dalam pelaksanaan penelitian tersebut. Adapun tujuan yang ingin dicapai penulis melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Keabsahan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Kekuatan Akta Kuasa Menjual berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg

2. Untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg.

D. Manfaat Penelitian

Dalam suatu penelitian pasti ada manfaat yang diharapkan dapat tercapai, Adapun manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Sumber ilmu pengetahuan tambahan bagi para peneliti di bidang kenotarian, baik itu berasal dari program Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya maupun dari program studi lainnya yang berminat untuk melakukan penelitian khususnya yang berkaitan dengan Pembuatan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB).

2. Manfaat Praktis

Penulis berharap Hasil Penelitian ini dapat diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi para praktisi di lembaga Bidang Kenotariatan. Bahan referensi bagi calon Notaris, agar lebih memahami segala sesuatu yang berkaitan dengan Pembuatan Akta

Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Menjual Oleh Notaris.

E. Kerangka Teori

1. Grand Theory

1.1 Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif diartikan apabila suatu aturan dapat dibuat dan diundangkan dengan pasti dan harus dibuat secara jelas agar tidak menimbulkan adanya suatu keragu-raguan, selain itu aturan harus dibuat secara logis dalam artian bahwa aturan tersebut akan menjadi suatu sistem norma dengan norma yang lain, sehingga tidak menyebabkan adanya suatu konflik. Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah. Pada saat dilakukan pendaftaran tanah maka hubungan pribadi antara seseorang dengan tanah diumumkan kepada pihak ketiga atau masyarakat umum. Melalui pengumuman kepada pihak ketiga atau masyarakat umum tersebut, maka pihak ketiga dianggap mengetahui adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya dimaksud, sehingga pihak ketiga atau masyarakat umum menjadi terikat dan wajib menghormati hal tersebut sebagai suatu kewajiban yang timbul dari kepatutan.

Menurut Jimmy Zeravianus Usfunan mengemukakan bahwa kepastian hukum dapat diidentifikasi dengan beberapa unsur, yaitu :

- a. aturan harus diundangkan terlebih dahulu (tidak mempermasalahkan peraturan perundang-undangan itu sarat dengan moral).
- b. aturan diundangkan oleh lembaga yang berwenang
- c. aturan yang diundangkan harus bersumber dari aturan yang lebih tinggi
- d. adanya kejelasan ketentuan dalam aturan
- e. adanya kepastian dalam penerapan hukum sesuai dengan apa yang diundangkan (agar membatasi kekuasaan, dan masyarakat tahu akan hak dan kewajibannya).
- f. kepastian hukum memberi peluang bagi aturan tersebut dirubah sesuai dengan perkembangan (mempertimbangkan putusan pengadilan, dan fakta sosial lainnya)⁷

Berdasarkan unsur-unsur yang dikemukakan diatas maka relevansinya dengan Kepastian hukum bagi Notaris dan Para Pihak adalah dengan

⁷ Jimmy Zeravianus Usfunan, 2015, Konsep Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pemerintahan, Denpasar, hal. 29

adanya aturan yang telah diundangkan oleh lembaga berwenang, akan adanya kejelasan dan kepastian hukum dalam penerapan serta interpretasi dalam mengatasi kekaburan norma.

2. Middle Rage Theory

2.1 Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon. Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa: "Perlindungan hukum merupakan perlindungan harkat dan martabat dan pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki subyek hukum negara dengan berdasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku di negara tersebut guna mencegah terjadinya kesewenang-wenangan. Perlindungan hukum itu pada umumnya berbentuk suatu peraturan tertulis, sehingga sifatnya lebih mengikat dan mengakibatkan adanya sanksi yang harus dijatuhkan kepada pihak yang melanggarnya. Kata perlindungan menurut Kamus Umum Bahasa Indonesia berarti tempat berlindung atau merupakan perbuatan (hal) melindungi, misalnya memberi perlindungan kepada orang yang lemah⁸. Sedangkan, pengertian hukum menurut Sudikno Mertokusumo adalah kumpulan peraturan atau kaedah yang

⁸ W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 600.

mempunyai isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang dan normatif karena menentukan apa yang seyogyanya dilakukan, apa yang tidak boleh dilakukan atau harus dilakukan serta menentukan bagaimana caranya melaksanakan kepatuhan pada kaedah-kaedah. Perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat karena sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Umum dalam hal ini Notaris.

3. Applied Theory

3.1 Teori Tentang Wewenang

Wewenang merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Dalam Hukum Administrasi wewenang bisa diperoleh secara atribusi, delegasi atau mandat.⁹ Wewenang secara atribusi adalah pemberian wewenang yang baru kepada suatu jabatan berdasarkan suatu peraturan perundang-undangan atau aturan hukum. Wewenang secara delegasi, merupakan pemindahan/ pengalihan wewenang yang ada berdasarkan peraturan perundang-undangan atau aturan hukum.

⁹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hal.77.

Sedangkan wewenang secara mandat bukan pengalihan atau pemindahan wewenang, tapi karena yang berkompeten berhalangan. Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum, memperoleh wewenang secara atribusi, karena wewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh UUJN sendiri. Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara). Notaris diharapkan memiliki posisi netral, sehingga apabila ditempatkan di salah satu dari ketiga badan negara tersebut maka notaris tidak lagi dapat dianggap netral. Dengan posisi netral tersebut, notaris diharapkan untuk memberikan penyuluhan hukum untuk dan atas tindakan hukum yang dilakukan notaris atas permintaan kliennya.

F. Kerangka Konseptual

1. Akibat Hukum

Akibat Hukum merupakan Tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang diatur oleh hukum. Tindakan tersebut ada yang dikehendaki dan tidak dikehendaki. Dalam kaitannya Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli pada putusan

Pengadilan Negeri Bandung No. 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg adalah tidak sah, karena tidak memiliki wewenang, mengingat perbuatan itu tidak pernah ada sehingga perjanjian tersebut tidak sah dan perjanjian batal demi hukum. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut.

2. Kuasa Menjual

Kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Pemberian Kuasa dalam bentuk Kuasa Menjual dapat berbentuk Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dan pemberian Kuasa Menjual yang tidak berdiri sendiri. Bentuk Pemberian Kuasa Menjual yang berdiri sendiri artinya pemberian Kuasa tersebut merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dan tidak disandarkan pada suatu perjanjian pokok, sedangkan pemberian kuasa 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. Keabsahan Akta PPJB jika dikaitkan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang mana akta kuasa menjual bersifat akta

notaril yang pada faktanya Akta Kuasa No. 02 dan Akta Kuasa No. 03 tertanggal 16 November 2010, dibuat tanpa persetujuan dan sepengetahuan Turut Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga para Penggugat telah ingkar janji dengan Turut Tergugat III dan menjalankan wewenangnya melebihi hak yang dimiliki terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu “menjual” karena masih terikat perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat III. Oleh karena itu, apabila dapat dibuktikan lain, maka akta tersebut berkekuatan seperti akta di bawah tangan.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda/hak miliknya kepada calon pembeli. Adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan dibuatnya AJB. Poin-poin penting pada PPJB ini meliputi obyek pengikatan jual beli, kewajiban dan jaminan penjual, kewajiban bagi pembeli, dan isi perjanjian pengikatan jual beli sesuai keputusan pemerintah.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Bentuk penelitian yang akan dipakai oleh peneliti adalah bentuk penelitian yuridis-normatif. Dalam penelitian terhadap Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg adalah penelitian yang menelaah norma hukum tertulis.

Sedangkan sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis maksudnya adalah suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan seperangkat data lain, dan Penulis akan memfokuskan kajuannya pada teori-teori hukum umum tersebut, guna menjawab rumusan masalah yang ada.

2. Pendekatan Penelitian

Jenis penelitian yang dilakukan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maka pendekatan yang dilakukan antara lain:

a. Pendekatan Konseptual (*Concept Approach*)

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.¹⁰ Pendekatan ini digunakan untuk memahami konsep-konsep berkaitan dengan konsep kehati-hatian yang harus dilakukan Notaris.

b. Pendekatan Perundang – Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah serta mempelajari perundang-undangan dan regulasi yang berkaitan dengan isi hukum yang sedang diteliti. Dalam Tesis ini Undang-Undang yang digunakan yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 atas perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

c. Pendekatan kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus-kasus terkait dengan isu yang sedang dihadapi, obyek penelitian untuk mendapatkan data yang relevan terkait pelaksanaan pemberian kuasa menjual dalam perikatan jual beli. Penelitian ini juga didukung dengan penelitian pustaka (*library research*) yaitu penelitian dengan menggunakan data

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2007, hl 113.

kepustakaan untuk mencari data dengan membaca dan menelaah sumber tertulis yang menjadi bahan dalam penyusunan dan pembahasan tesis ini.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan. Data sekunder yang digunakan terdiri atas sumber primer, sumber sekunder, dan sumber tersier. Tujuan dari data sekunder adalah dapat dijadikan data pokok maupun data penunjang dalam penelitian ini. Jenis bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier

Bahan hukum primer yang digunakan peneliti adalah Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg dan Undang-Undang terkait seperti Undang-Undang Jabatan Notaris serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tujuan peneliti menggunakan bahan hukum primer adalah sebagai sumber dasar adanya penelitian ini yang memiliki kekuatan hukum mengikat. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku mengenai Akta Kuasa Menjual beserta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tesis

serta makalah yang disampaikan dalam berbagai pertemuan ilmiah. Tujuan adanya bahan hukum sekunder adalah untuk memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer dan implementasinya. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah abstrak, ensiklopedi serta kamus yang bertujuan sebagai buku rujukan yang dapat membantu menerangkan kata-kata atau definisi hukum.

Sumber data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil penelitian yang berwujud laporan. Data sekunder dalam penelitian ini adalah berupa bahan-bahan hukum sebagai berikut:

- a. Bahan hukum primer. Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :
 - 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - 2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 - 3) Undang-undang No. 02 tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris
 - 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

b. Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :

- 1) Buku-buku hasil karya para sarjana tentang notaris, etika profesi, profesi notaris, integritas, rekonstruksi kebijakan, dan lain-lain.
- 2) Hasil penelitian hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.
- 3) Makalah/bahan penataran maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan materi penelitian.

c. Bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier yaitu kamus, ensiklopedia, dan bahan-bahan lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

a. Studi Kepustakaan / Dokumen

Studi pustaka merupakan merupakan Teknik pengumpulan data tidak langsung dilakukan dan ditunjukkan pada subjek penelitian, dalam hal-hal data diperoleh dari literature-literatur, jurnal hukum dan peraturan perundang-

undangan terkait permasalahan. Studi dokumen berfungsi untuk memberikan fakta-fakta yang akan memberikan suatu pemahaman atas permasalahan yang sedang diteliti. Dengan demikian, diharapkan bahwa dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka ini, dapat memberikan fakta-fakta dan pemahaman yang lebih jelas mengenai permasalahan yang sedang diteliti ini.

5. Teknis Analisis Bahan Hukum

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini berguna untuk mengembangkan teori yang telah dibangun dari data yang sudah didapat. Metode kualitatif pada tahap awalnya peneliti melakukan penjelajahan, kemudian dilakukan pengumpulan data sampai mendalam dalam penyusunan. Metode ini ialah suatu kerangka kerja untuk melakukan suatu tindakan atas suatu kerangka berfikir menyusun gagasan, yang beraturan, berarah dan berkonteks, yang patut (*relevan*) dengan maksud dan tujuan. Secara ringkas metode ialah suatu sistem berbuat.¹¹ Dengan metode ini, maka data yang telah ada dikumpulkan dan dianalisis. Selanjutnya, data tersebut digunakan sebagai rujukan dalam rangka memahami

¹¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UII Press, hlm. 2-3

dan memperoleh pengertian yang mendalam dan menyeluruh.

6. Metode Penarikan Kesimpulan

Menjawab permasalahan ini Kesimpulan guna menjawab permasalahan yang diteliti dilakukan dengan metode deduktif yaitu dengan cara berfikir dengan menarik kesimpulan dari bahan hukum yang bersifat umum ke bahan hukum yang bersifat khusus . Secara sederhana dapat diartikan bahwa semua data yang diperoleh terkait dengan pelaksanaan pemberian kuasa menjual secara notariil akan diolah dan ditarik kesimpulan sehingga dapat menjawab semua pokok permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Analisis data ini diakhiri dengan memberikan sebuah kesimpulan dan diakhiri dengan saran.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Abdul Ghofur Anshori, Lembaga kenotariatan Indonesia: perspektif hukum dan etika (Yogyakarta: UII Press, 2009)

Alfis Setyawan, "Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet," *Jurnal Cahaya Keadilan* 4, no. 1 (2016): hlm. 56.

Budiono Kusumohamidjojo, *Panduan Untuk Merancang Kontrak*, Cetakan Pertama Jakarta : PT Grasindo

Cholid Narkubo dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: Bumi Aksara

Dony Hadi Rusdianto, "Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah," Rineka Cipta, Jakarta, 2009

Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary* (Jakarta: Rajawali Pers, 2013)

Emma Yosephine Sinaga, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt. G/2017/PN. Bdg),” Indonesian Notary 1, no. 004 (2020): hlm. 13.

H S Salim, Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak (Sinar Grafika, 2021), hlm. 34.

H.R Daeng Naja, 2006, *Contract Drafting*, Edisi Revisi, Cet. 2, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2008)

Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Hadi Setia Tunggal, 2006, *Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Jabatan Notaris dilengkapi Putusan Mahkamah Konstitusi & AD, ART dan Kode Etik Notaris*, Jakarta: Harvarindo

Ida Bagus Wyasa Putra, Hukum Kontrak Internasional-The Law of International Contract; Bandung: Refika Aditama, 2017

Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, “ke Notaris,” Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009

Kartini Muljadi, Gunawan Widjaja, 2014, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: Rajawali Pers

Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* 2 (2018): hlm. 8.

Mashudi, Mohammad Chidir Ali, 1995, *Bab-bab Hukum Perikatan Pengertian Pengertian Elementer*, Bandung: CV. Mandar Maju

Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung: Alumni, hlm. 43.

Mochtar Kusumaatmadja, B. Arief Sidharta, 2000, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum Buku I*, Bandung

Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, *Jati Diri Notaris Indonesia Dulu, Sekarang dan Dimasa Datang* (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka, 2008)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2007

R Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: PT. Intermedia, 2021)

Setyawan, "Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit Macet," hlm. 56.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta

Sudikno Mertokusumo dan A Pitlo, "Penemuan hukum," Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009

Sugiyono, 2009, *Metode Penelitian Kuantitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta

Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 29.

Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang
Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan Notaris

W.J.S. Poerwadarminta, 1986, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cet. IX,
Jakarta: Balai Pustaka

B. JURNAL

Deviana Yunitasari, The Role Of Public Notary In Palembang Legal
Protection of Standard Contracts For Indonesia Consumers, JURNAL
SRIWIJAYA LAW REVIEW, ISSN: 2541-5298, Vol, 1, Issue 2,a July
2017.

Ifis Setyawan, “Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual terhadap
Penjualan Objek Hak Tanggungan Dalam Penyelesaian Kredit
Macet,” Jurnal Cahaya Keadilan 4, no. 1

C. INTERNET

Direktori Putusan diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/>
pada tanggal 12 Januari 2021

LAMPIRAN