

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Hukum menuntut adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Hukum menyesuaikan kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat dengan sebaik-baiknya¹ berusaha mencari keseimbangan antara keduanya.

Manusia sebagai bagian dari masyarakat di dalam kehidupannya mempunyai banyak kebutuhan baik kebutuhan pokok atau primer maupun kebutuhan sekunder. Pada dasarnya, pemenuhan kebutuhan tersebut merupakan upaya untuk mempertahankan hidupnya. Dengan semakin meningkatnya taraf hidup masyarakat, maka semakin bertambah pula kebutuhan-kebutuhan yang harus dipenuhi.

Sebagai bagian dari masyarakat, dalam upaya pemenuhan kebutuhan pokok/primer maupun sekunder tentu saja manusia sebagai individu berupaya untuk berinteraksi dengan manusia lainnya. Dan salah satu akibat dari interaksi itu terkadang bisa saja terjadi konflik atau ketegangan antara kepentingan perorangan dengan perorangan maupun antara kepentingan perorangan dengan kepentingan masyarakat. Hukum berusaha menampung ketegangan atau konflik ini sebaik-baiknya. Dan pada akhirnya kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum menjadi salah satu dari kebutuhan terpenting dalam kehidupan masyarakat, sehingga setiap elemen dalam masyarakat yang berhubungan baik langsung ataupun tidak langsung dengan pelaksanaan dan penegakan hukum haruslah memiliki parameter yang sama yaitu tercapainya kepastian hukum.

Salah satu kebutuhan masyarakat dalam kepastian hukum dalam kehidupan sehari-hari ialah adanya suatu perjanjian. Perjanjian-perjanjian yang dibuat masyarakat dalam hubungan interaksi untuk memenuhi kepentingan mereka dapat

¹ M. Hamdan, *Alasan Penghapusan Pidana (Teori dan Studi Kasus)*, PT Refika Aditama, Bandung, 2012, hal. 1

dilakukan secara tertulis maupun secara lisan, kebebasan untuk melakukan perjanjian baik secara tertulis maupun secara lisan ini tidak terlepas dari sifat hukum perjanjian itu sendiri yang bersifat terbuka (*openbaar system*). Selain bersifat terbuka hukum perjanjian juga disebut sebagai hukum pelengkap.² Sebagai hukum pelengkap mengandung arti ketentuan-ketentuan dalam buku ke III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) tersebut hanyalah bersifat melengkapi, apabila sesuatu hal para pihak tidak mengaturnya secara lengkap.³

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian perjanjian sendiri merupakan suatu perbuatan dengan satu orang atau atau lebih dan mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak yang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan pasal 1320 KUHPerdata mengikat kedua belah pihak tersebut untuk melaksanakan perjanjian yang telah disepakatinya, dimana apabila pemenuhan perjanjian tidak dilakukan maka akan menimbulkan akibat hukum terhadap pihak yang tidak memenuhi perjanjian tersebut.

Dalam hal pembuatan perjanjian pemberian kuasa yang terjadi ditengah masyarakat, maka Notaris atau PPAT adalah pejabat yang ditunjuk oleh undang-undang untuk membuat perjanjian dalam bentuk akta autentik. Sesuai dengan tugas dan wewenang, Notaris tentu berkewajiban untuk mewujudkan adanya keinginan-keinginan para pihak yang ingin melakukan perbuatan hukum di hadapannya seperti dibuatkannya akta autentik. Menurut Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Selanjutnya disebut UUJN) menyebutkan bahwa “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.” Pasal 1868 KUHPerdata menentukan bahwa suatu “akta autentik ialah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-

² Hartono Hadisoeparto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Liberty, Jakarta, 1984, hal. 3

³ A Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Jakarta, 1985, hal. 1

undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya.”

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan Notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat Hak Milik maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (selanjutnya disebut SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan Notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status SHM merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status SHM tapi tidak berwenang membuat akta autentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (selanjutnya disebut AJB), karena kewenangan membuat AJB bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) diatur dalam Buku III KUHPerdara, yaitu dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya Jual Beli dihadapan PPAT yang merupakan pejabat yang berwenang. Notaris harus secara teliti dan seksama dalam memeriksa akta yang dibuatnya agar akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan undang-undang dan Kode Etik Notaris serta tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam pembuatan akta Notaris wajib berpedoman pada ketentuan sebagaimana yang disebut dalam UUJN pada Pasal 16 angka (1). Pasal 16 ayat (11) UUJN menegaskan bahwa Notaris yang melanggar ketentuan Pasal 16 ayat

(1) dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Pada Pasal 16 ayat (12) ditegaskan pula bahwa pelanggaran Notaris terhadap pasal 16 ayat (1) dapat menjadi alasan bagi pihak yang merasa dirugikan untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada Notaris. Disebutkan juga di dalam Pasal 41 UUJN bahwa setiap Notaris yang melanggar ketentuan dalam perihal pembuatan akta, syarat penghadap dan saksi-saksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40, hal ini menjadikan Akta autentik Notaris menjadi sebagai akta dibawah tangan.

Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Surat Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah menegaskan bahwa “Surat Kuasa tidak diperbolehkan untuk dibuat yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa” dan Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan Pemindahan Hak atas Tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa. Selain itu Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997), didalam Pasal 39 ayat 1 huruf (d) tentang larangan penggunaan Surat Kuasa Mutlak menegaskan bahwa kuasa untuk menjual tidak dapat diberikan dalam bentuk Kuasa Mutlak. Hal ini dikarenakan telah terjadi pergeseran makna dan tujuan yang seharusnya pemberi kuasa dalam melakukan suatu perbuatan hukum menjadi perbuatan hukum pengalihan suatu hak. Pasal 39 ayat (1) huruf d, PP No. 24/1997 PPAT menolak pembuatan akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Pemberian kuasa termasuk dalam lingkup perikatan sebagaimana diatur dalam Buku III Bab XVI KUHPerduta. Pemberian Kuasa harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian. Pemberian kuasa diawali dengan adanya suatu kepentingan seseorang dengan pihak-pihak tertentu. Pihak yang tidak langsung bertindak atas kepentingannya tersebut membutuhkan pihak lain yang mewakilinya dengan memberikan kuasa. Pihak yang berkepentingan disebut

sebagai Pemberi Kuasa dan pihak yang mewakilinya disebut sebagai Penerima Kuasa.⁴

Kuasa adalah pernyataan dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Pengertian “atas nama” dimaksudkan sebagai suatu pernyataan bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat Pemberi Kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh Pemberi Kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, Penerima Kuasa dapat dan berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdara menyebutkan bahwa “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”, dari pengertian pasal tersebut dapat dilihat unsur-unsur pemberian kuasa, yaitu:⁵

1. Perjanjian
2. Memberikan kekuasaan kepada Penerima Kuasa
3. Atas nama Pemberi Kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Dengan demikian, unsur-unsur dari perjanjian demikian pula syarat sahnya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara) harus dipenuhi. Dengan lahirnya perjanjian timbul pula hak dan kewajiban pada para pihak. Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak, yaitu pada Penerima Kuasa. Pemberian kuasa pada mulanya didasarkan pada hubungan persahabatan

⁴ Seselia, “Keabsahan Surat Kuasa Jual mengenai Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 01/Pdt.G/2011/PN KSP. Tanggal 19 Agustus 2011)”, (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013)

⁵ Herlien Budiono., *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, (Bandung; Citra Aditya Bakti, 2012), Hal. 416

sehingga dilakukan secara cuma-cuma, kecuali diperjanjikan sebaliknya (Pasal 1794 KUHPerduta).

Dengan diperjanjikan upah, maka sifat perjanjian pemberian kuasa menjadi timbal balik, yaitu prestasi harus dilakukan oleh kedua belah pihak. Pada suatu pemberian kuasa (*lastgeving*) tidak selalu diberikan kewenangan untuk mewakili pemberi kuasa. Jika wewenang mewakili pula pada perjanjian pemberian kuasa, terjadilah suatu perwakilan yang terjadi karena perjanjian. Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si Pemberi Kuasa (Pasal 1795 KUHPerduta). Syarat sahnya pemberian kuasa diberikan secara formil, dirumuskan dalam Pasal 1793 KUHPerduta bahwa: “kuasa dapat diberikan dan diterima dalam suatu akta umum, dalam suatu tulisan di bawah tangan, bahkan dalam sepucuk surat maupun dengan lisan”.

Pemberian kuasa dalam bentuk akta Notaris lahir karena adanya perikatan yaitu suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih (Pasal 1313 KUHPerduta). Dalam pembuatan akta, seorang Notaris harus mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta yang berbunyi: untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat yaitu sepakat mereka mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Disamping Pasal 1320 KUHPerduta, dalam pembuatan perjanjian berlaku asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta yang berbunyi “setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Pembatasan asas kebebasan berkontrak dalam perjanjian diatur dalam Pasal 1337 KUH Perdata yang berbunyi “suatu sebab adalah terlarang, apabila oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”.

Perlu diperhatikan juga akan kedudukan Pasal 1813 KUH Perdata yang mengatur tentang berakhirnya surat kuasa, disana disebutkan Pasal 1813 Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya,

pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa. Pasal ini yang akan menjadi problematika pembahasan dalam tesis ini, karena tidak sedikit para pemberi kuasa atau penerima kurang memperhatikan kondisi ini.

Terkait dengan larangan pembuatan akta kuasa, sebagaimana di jelaskan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut mengklasifikasi larangan pembuatan Surat Kuasa dalam 2 (dua) unsur yakni :

- a. Surat Kuasa tidak dapat ditarik atau dicabut kembali oleh Pemberi Kuasa.
- b. Surat Kuasa berkaitan dengan Peralihan Hak atas Tanah.

Apabila terpenuhinya kedua unsur dalam pembuatan surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut dapat dipastikan telah melanggar peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini Akta kuasa mutlak tersebut bertentangan dengan pasal 1320 KUHPerdara tentang suatu kausa/sebab yang halal, sehingga akta kuasa tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum.

Penelitian mengenai batalnya Akta Kuasa telah dilakukan oleh beberapa Peneliti sebelumnya antara lain: Penelitian pertama, Jurnal berjudul “Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Surat Kuasa Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Terkait Dengan Peralihan Hak Yang Objeknya Dalam Jaminan Bank (Studi Putusan No. 445/PDT-G/2015/PN.Mdn Jo No. 49/Pdt/2017/PT.Mdn)” oleh Rio Rinchy Siahaan.⁶ Penelitian ini membahas tentang Putusan Pengadilan Negeri Nomor 445/Pdt.G/2015/PN.Mdn dan Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 49/Pdt/2017/PT.Medan yang seharusnya PPAT tidak boleh dan menolak untuk membuat Akta atas dasar Surat Kuasa Mutlak dan melarang penggunaan Kuasa Mutlak dalam peralihan hak kepemilikan atas tanah. Dan Akibat hukum yang

⁶ Siahaan, “Analisis Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Surat Kuasa Yang Dibuat Dengan Akta Notaris Terkait Dengan Peralihan Hak Yang Objeknya Dalam Jaminan Bank (Studi Putusan No. 445/Pdt-G/2015/Pn.Mdn Jo No. 49/Pdt/2017/Pt.Mdn)”, (Jurnal Ilmiah Abdi Ilmu, Sumatera Utara, 2022)

timbul atas pembatalan akta kuasa tersebut mengakibatkan batalnya Akta Jual Beli sehingga hukum tidak lagi memberi perlindungan terhadap akta tersebut.

Penelitian kedua, Jurnal berjudul “Pembatalan Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Mengandung Klausul Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Tanjungpinang Nomor 54/PDT.G/2020/PN.TPG)” oleh Hagana Ginting.⁷ Penelitian ini membahas tentang Putusan Pengadilan Negeri Kota Tanjungpinang Nomor 54/2020/Pdt.G/PN.TPG dikarenakan kelalaian Notaris yang memasukkan klausula kuasa mutlak dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual. Hal tersebut dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, karena melanggar ketentuan mengenai peralihan hak atas tanah, akta yang dibuat oleh Notaris berdampak langsung terhadap kepentingan para pihak, sehingga Notaris yang bersangkutan dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata, administrasi maupun pidana. Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT berdasarkan kuasa mutlak merupakan suatu bentuk pelanggaran.

Penelitian ketiga, Jurnal berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Kuasa (Warga Negara Asing) Terhadap Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penerima Kuasa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 996/PDT.6/2017/PN.DPS)” oleh Meiliana Chuari, Pieter Everhardus Latumeten, Widodo Suryandono.⁸ Penelitian ini membahas tentang Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 996/PDT.6/2017/PN.DPS dalam kaitannya dengan Pemberian kuasa yang di berikan oleh Tuan N kepada Tuan R dalam kasus putusan tersebut di atas maka dapat dikategorikan sebagai *Volmacht* karena pengertian serta konsep pemberian kuasa *volmacht* memberikan kewenangan mewakili yang lahir dari tindakan hukum sepihak bukan kewajiban mewakili, sedangkan *lastgeving* memberikan kewajiban mewakili yang lahir dari perjanjian.

⁷ Ginting, *Pembatalan Akta Kuasa Menjual Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Yang Mengandung Klausul Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Tanjung Pinang Nomor 54/PDT.G/2020/PN.TPG)*, Indonesia Notary Vol. 3 No. 2, Universitas Indonesia, Jakarta, 2021

⁸ Chuari, et al, “*Perlindungan Hukum Terhadap Pemberi Kuasa (Warga Negara Asing) Terhadap Pembatalan Secara Sepihak Oleh Penerima Kuasa (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 996/PDT.6/2017/PN.DPS)*”, (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013)

Prinsip dasar dari lastgeving sebagai perjanjian pemberian kuasa, yaitu perjanjian lahir dari kata sepakat dan perjanjian memiliki asas kekuatan mengikat bagi para pihak, sehingga tidak dapat dicabut secara sepihak. Mengenai volmacht dianggap sebagai tindakan hukum sepihak dimana pemberi kuasa memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk mewakili kepentingan hukum pemberi kuasa, bukan untuk kepentingan penerima kuasa atau pihak lain.

Dari ketiga penelitian di atas, fokus kajian Tesis terletak pada akibat hukum dari batalnya Akta Kuasa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan Pemberi Kuasa yang telah meninggal dunia.

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan diatas, penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisis serta menuangkannya ke dalam karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul **“AKIBAT HUKUM BATALNYA AKTA KUASA TERKAIT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KARENA PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA”**.

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang diatas, maka penulis akan memberikan batasan-batasan permasalahan tersebut :

- 1.2.1 Bagaimanakah Kepastian Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan Pemberi Kuasa yang telah meninggal dunia?
- 1.2.2 Bagaimanakah Perlindungan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalamnya terdapat kuasa yang tidak dapat dibatalkan?

1.3 Tujuan Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan, tujuan penelitian yang hendak dicapai adalah sebagai berikut :

- 1.3.1 Untuk mengetahui dan mengkaji Kepastian Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikarenakan Pemberi Kuasa yang telah meninggal dunia
- 1.3.2 Untuk mengetahui dan mengkaji Perlindungan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didalamnya terdapat kuasa yang tidak dapat dibatalkan

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian terhadap permasalahan yang dibahas pada penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik kegunaan teoritis maupun kegunaan praktis di bidang hukum, yaitu :

1.4.1 Manfaat Teoritis

Diharapkan hasil penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan kepada pembaca tentang akibat hukum dari batalnya akta kuasa terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dikarenakan pemberi kuasa yang meninggal dunia. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat serta menambah pengetahuan di bidang ilmu pada umumnya dan bidang hukum pada khususnya.

1.4.2 Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi penulis dalam menambah ilmu serta wawasan penelitian khususnya dalam akibat hukum dari batalnya akta kuasa terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli dikarenakan pemberi kuasa yang meninggal dunia.

1.5 Kerangka Konsep

Kerangka konseptual ini penting dirumuskan agar tidak sesat pemahaman lain, diluar maksud yang diinginkan. Konseptual ini merupakan alat yang dipakai oleh hukum disamping unsur lainnya seperti asas dan standar. Oleh karena itu, kebutuhan untuk membentuk konseptual merupakan salah satu dari hal-hal yang dirasakan penting dalam hukum. Konseptual adalah suatu

konstruksi mental yaitu sesuatu yang dihasilkan oleh suatu proses yang berjalan dalam pikiran penelitian untuk keperluan analisis.⁹

Pada bagian ini terlihat dengan jelas bahwa suatu kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis (tinjauan pustaka) yang sering kali masih bersifat abstrak. Namun, suatu kerangka konseptual terkadang dirasakan masih juga abstrak sehingga diperlukan definisi operasional yang akan menjadi pegangan konkrit didalam proses penelitian.

Agar tidak terjadi perbedaan pengertian tentang konsep-konsep yang digunakan dalam penelitian ini, maka perlu diuraikan pengertian-pengertian konsep yang dipakai, yaitu antara lain:

1. Perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi sebagai berikut “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Rumusan perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa perjanjian yang telah ditentukan oleh undang-undang, artinya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Ahmadi Miru menyatakan kontrak atau perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian dengan demikian mengikat para pihak secara hukum, untuk mendapatkan hak atau melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam perjanjian itu. Perjanjian memberikan kepastian bagi penyelesaian

⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hal. 48

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah adalah perjanjian pendahuluan atau pengikatan yang dilakukan oleh para pihak sebelum dilakukannya AJB yang dikarenakan belum dipenuhinya syarat-syarat untuk melakukan AJB.
3. Notaris pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini, atau berdasarkan undang-undang lainnya.¹⁰
4. Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini.¹¹
5. Kuasa adalah pernyataan dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada orang atau badan hukum lain untuk dan atas namanya melakukan perbuatan hukum. Surat kuasa terbagi atas dua yakni Surat Kuasa Khusus sebagaimana terdapat dalam Pasal 1795 KUHPerdara yaitu surat kuasa mengenai satu atau lebih kepentingan tertentu dan Surat Kuasa Umum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1796 KUHPerdara yaitu surat kuasa meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, tetapi hanya meliputi tindakan-tindakan pengurusan. Sedangkan untuk melakukan tindakan pemilikan seperti memindahtangankan benda-benda, membebaskan benda-benda tersebut sebagai jaminan, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.

1.5.1 Teori Kepastian Hukum

Menurut Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang deliberatif. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

¹¹ Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹²

Sedangkan Mochtar merefleksikan apa itu sebenarnya hukum dan bagaimana fungsinya. Menurutnya, hukum merupakan bagian dari kaidah sosial, tapi bukan satu-satunya. Selain oleh hukum, kehidupan manusia dalam masyarakat juga berpedoman pada kaidah moral manusia itu sendiri, agama, susila, kesopanan, dan adat-kebiasaan. Antara hukum dan kaidah-kaidah sosial lainnya itu disebutkan terdapat hubungan jalin-menjalin yang erat, yang satu memperkuat yang lainnya.¹³ Meski demikian, sesungguhnya ada perbedaan yang khas antara hukum dan kaidah-kaidah sosial lainnya itu, yaitu penataan ketentuan-ketentuan hukum dapat dipaksakan dengan suatu cara yang teratur. Pemaksaan yang dimaksudkan untuk menjamin penataan ketentuan-ketentuan hukum itu sendiri tunduk pada aturan-aturan tertentu, baik mengenai bentuk, cara, maupun alat pelaksanaannya.¹⁴

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman secara normatif kepada aturan hukum yang terkait dengan segala tindakan yang akan diambil untuk kemudian dituangkan dalam sebuah akta. Bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku akan memberikan kepada pihak, bahwa akta yang dibuat di “hadapan” atau “oleh” Notaris telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, sehingga jika terjadi permasalahan, akta Notaris dapat dijadikan pedoman oleh para pihak.¹⁵ Tugas hukum adalah untuk mencapai kepastian hukum demi adanya ketertiban dan keadilan di

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hal.158.

¹³ Mochtar Kusumaatmadja, *Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional* (Bandung: Lembaga Penelitian Hukum dan Kriminologi Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran & Penerbit Binacipta, tanpa tahun), hal. 3

¹⁴ *Ibid*, hal. 4

¹⁵ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama, 2009, hal. 37

dalam masyarakat. Menurut Soerjono Soekanto:¹⁶ kepastian hukum mengharuskan diciptakannya peraturan-peraturan umum atau kaedah-kaedah yang berlaku umum, supaya tercipta suasana yang aman dan tentram dalam masyarakat.

Kepastian hukum dapat dicapai apabila situasi tertentu:¹⁷

1. Tersedia aturan-aturan hukum yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat tersebut.
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan- aturan tersebut.
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu-waktu mereka menyelesaikan sengketa.
5. Keputusan peradilan secara kongkrit dilaksanakan.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter dari akta Notaris. Bila akta Notaris telah memenuhi ketentuan yang ada maka akta Notaris tersebut memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan ketaatannya Notaris menjalankan sebagian kekuasaan Negara dalam bidang hukum perdata untuk melayani kepentingan masyarakat yang memerlukan alat bukti berupa akta autentik yang mempunyai kepastian hukum yang sempurna apabila terjadi permasalahan.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologis, kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur

¹⁶ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (suatu tinjauan secara sosiologis)*, cetakan keempat, Jakarta: Universitas Indonesia, 1999, hal. 55

¹⁷ Jan Michael Otto, *Kepastian Hukum di Negara Berkembang*, Terjemahan Tristam Moeliono, Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2003, hal. 25

secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma.

Adanya teori kepastian hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menganalisis akibat hukum yang terjadi adanya perbedaan pengertian dan syarat pada Akta Kuasa dalam KUHPer dengan klasula tambahan dalam akta PPJB tentang kuasa yang tidak dapat dibatalkan atas pengalihan jual beli yang berada dalam akta PPJB tersebut, dengan adanya hubungan hukum dan peristiwa hukum tersebut, maka peranan teori kepastian hukum sangat digunakan sebagai pisau analisis untuk menganalisis kepastian hukum akta.

1.5.2 Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- 1 Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- 2 Menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah segala upaya hukum harus diberikan oleh aparat penegak hukum demi memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.¹⁸
- 3 Menurut Setiono perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh

¹⁸ C.S.T Kansil, pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia, penerbit balai pustaka Jakarta 1989, hal 40

penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.

- 4 Menurut Muchsin perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyetarakan hubungan nilai-nilai atau kaidah - kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antara sesama manusia.
- 5 Menurut Philipus M. Hadjon Selalu berkaitan dengan kekuasaan. Ada dua kekuasaan pemerintah dan kekuasaan ekonomi. Dalam hubungan dengan kekuasaan pemerintah, permasalahan perlindungan hukum bagi rakyat (yang diperintah), terhadap pemerintah (yang memerintah). Dalam hubungan dengan kekuasaan ekonomi, permasalahan perlindungan hukum adalah perlindungan bagi si lemah (ekonomi) terhadap si kuat (ekonomi), misalnya perlindungan bagi pekerja terhadap pengusaha.¹⁹

1.5.3 Teori Keadilan

Rawls berpandangan bahwa *justice as fairness*. Tidak ada keadilan dalam *greater welfare* yang diperoleh dengan adanya beberapa situasi individu-individu yang tidak beruntung. Untuk menciptakan kehidupan yang memuaskan, diperlukan adanya skema kerja sama dengan pembagian keuntungan di mana kerja sama tersebut melibatkan semua pihak termasuk mereka yang kurang beruntung. *Justice as fairness* tersebut didasari pada doktrin kontrak, yang memandang perjanjian terdiri dari dua bagian. Pertama, sebuah interpretasi atas keadaan saat ini dan permasalahan yang dipilih. Kedua sebuah pengaturan prinsip. Dalam hal ini para individu yang rasional memilih untuk mengikat diri pada situasi yang menghendaki terwujudnya suatu keadilan (*justice as fairness*) tersebut dan kemudian

¹⁹ Asri Wijayanti, Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi, Jakarta. Sinar Grafika, 2009, hal. 10

menegaskan dan membenarkan konsep keadilan (*justice as fairness*) yang dimaksud.²⁰

1.6 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan. Menggunakan pendekatan yuridis normatif oleh karena sasaran penelitian ini adalah hukum atau kaedah (*norm*). Pengertian kaedah meliputi asas hukum, kaedah dalam arti sempit (*value*), Peraturan hukum konkret. Penelitian yang berobjekan hukum normatif berupa asas-asas hukum, sistem hukum, taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal.²¹

Penelitian ini sering disebut juga penelitian dokumenter untuk memperoleh data sekunder dibidang hukum. Penelitian lebih meliputi penelitian asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang berlaku, literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan. Titik berat penelitian tertuju pada penelitian dokumenter, yang berarti lebih banyak menelaah dan mengkaji data sekunder yang diperoleh dari penelitian, suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi. Pendekatan perundang-undangan (*statue approach*) digunakan untuk mengetahui keseluruhan peraturan hukum khususnya terhadap Akta Perjanjian mengenai penyelenggaraan transplantasi organ tubuh manusia. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen (*Library Research*) atau bahan pustaka. Teknik Penyajian Data yang penulis gunakan dalam penelitian ini yaitu dengan cara uraian-uraian yang akan di susun secara sistematis, uraian-uraian tersebut meliputi data yang relevan dengan penelitian sehingga memungkinkan diperolehnya suatu kesimpulan yang sesuai dengan penelitian. Teknik Analisis Data menggunakan metode kualitatif.

²⁰ <https://business-law.binus.ac.id/2018/10/17/makna-keadilan-dalam-pandangan-john-rawls/> diakses pada tanggal 6 Juni 2023 pukul 16.39 WIB

²¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 1995, hal.70

1.7 Sistematika Penulisan

Secara sistematis penulisan tesis ini terbagi dalam lima bab, yang masing-masing bab terdiri dari sub bab. Adapun susunan kelima bab tersebut adalah sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini akan membahas mengenai latar belakang masalah yang melatarbelakangi Penulis untuk mengambil tema tentang Akibat Hukum Dari Batalnya Akta Kuasa Terkait Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dikarenakan Pemberi Kuasa Yang Meninggal Dunia yang dituangkan dalam rumusan masalah. Terdapat juga tujuan penelitian yang hendak dicapai dari penelitian ini, manfaat penelitian, kerangka konsep, dan metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas tentang pembahasan lebih khusus mengenai pembuatan surat kuasa terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli

BAB III : KEDUDUKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DIKARENAKAN PEMBERI KUASA YANG TELAH MENINGGAL DUNIA

Bab ini membahas tentang deskripsi umum dan khusus mengenai objek penelitian yang berkaitan hasil penelitian pada rumusan permasalahan pertama yang diajukan dalam bab pertama. Dan akan dikaji berdasarkan data penelitian dengan menggunakan teori yang relevan sebagai pisau analisis.

BAB IV : AKIBAT HUKUM BATALNYA AKTA KUASA TERKAIT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KARENA PEMBERI KUASA MENINGGAL DUNIA

Bab ini akan membahas mengenai deskripsi umum dan

khusus mengenai objek penelitian yang berkaitan hasil penelitian pada rumusan permasalahan kedua yang diajukan dalam bab pertama. Dan akan dikaji berdasarkan data penelitian dengan menggunakan teori yang relevan sebagai pisau analisis.

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisi mengenai penutup yang terdiri atas kesimpulan yaitu menjawab dengan singkat dan jelas rumusan masalah yang diajukan dalam bab pertama dan saran yang konkrit atas penelitian yang dilakukan.