

BAB I

PENDAHULUAN

I.1 Latar Belakang

Kebutuhan lahan dikota kota besar di Indonesia yang bertujuan untuk digunakan sebagai tempat tinggal maupun tempat usaha semakin meningkat setiap tahunnya. Berdasarkan data dari kementerian PUPR (Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat) per awal tahun 2020, Indonesia telah mengalami *backlog*, yaitu kekurangan pasokan rumah mencapai 7,64 juta unit per awal 2020 yang terdiri atas 6,48 juta rumah untuk masyarakat yang termasuk dalam golongan berpenghasilan rendah (MBR) tidak berpenghasilan tetap, 1,72 juta unit rumah untuk MBR berpenghasilan tetap, dan 0,56 juta rumah bagi non-MBR.¹ Sedangkan berdasarkan data dari Kementerian Perindustrian (Kemenperin), pada tahun 2020 terdapat investasi PMA sebanyak 20 perusahaan dengan kebutuhan lahan sebesar 61,82 hektare dan untuk PMDN sebanyak 5 perusahaan dengan kebutuhan lahan 13 hektare².

Dengan semakin meningkatnya kebutuhan lahan sebagai tempat tinggal maupun usaha/industry, maka menyebabkan naiknya transaksi jual beli tanah/rumah/ruko, baik itu jual beli dengan pemilik lahan individu, dengan pihak developer/pengembang dan Pemerintah Pusat dan Daerah. Dengan semakin

¹ <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200714/47/1265942/backlog-perumahan-pengamat-harus-ada-pembagian-tugas-yang-jelas#:~:text=Berdasarkan%20data%20Kementerian%20PUPR%2C%20backlog,juta%20unit%20per%20awal%202020.>

² <https://mediaindonesia.com/read/detail/352237-kawasan-industri-bertambah-121-pada-2020>

meningkatnya kegiatan jual beli lahan maka secara berkesinambungan meningkatkan jumlah perkara hukum atas sengketa tanah. Menurut data dari Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia per tanggal 17 Oktober 2020, terdapat sebanyak 36.046 kasus sengketa yang telah memiliki putusan *inkrar* dengan kata kunci pencarian “perbuatan melawan hukum; sengketa lahan”, dengan perincian tahun di 2020 sampai dengan bulan Oktober adalah sebanyak 4.882 putusan, pada tahun 2019 sebanyak 7.540 putusan, pada tahun 2018 sebanyak 5.870 putusan, dan pada tahun 2017 sebanyak 4.720 putusan³.

Negara Indonesia adalah negara hukum. Hal ini tercantum dalam UUD 1945 amandemen ketiga yang disahkan pada tanggal 10 November 2001. Dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 45 berbunyi “*Negara Indonesia negara hukum*”, yang berarti bahwa segala aspek kehidupan dalam kemasyarakatan, kenegaraan dan pemerintahan harus senantiasa berdasarkan atas hukum. Dari alinea 4 pembukaan UUD 45 terlihat bahwa Indonesia adalah negara hukum yang memiliki tujuan untuk (1) melindungi segenap bangsa Indonesia; (2) memajukan kesejahteraan umum; (3) mencerdaskan kehidupan bangsa; (4) melaksanakan ketertiban dunia. Untuk mewujudkan tujuan tersebut maka Indonesia sebagai negara hukum membutuhkan aturan-aturan teknis lainnya yang digunakan untuk mengatur keseimbangan dan keadilan di segala bidang kehidupan dan penghidupan rakyat melalui peraturan perundang-undangan dengan tidak mengesampingkan fungsi yurisprudensi.

³<https://putusan3.mahkamahagung.go.id/search.html?q=sengketa%20lahan&cat=5dc631a1c0318c606f8835603566c948>

Susunan peraturan yang berlaku di Indonesia tecantum dalam Undang-Undang no 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana yang telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019, dalam Pasal 7 ayat (1) menegaskan bahwa jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan mencakup hal-hal sebagai berikut: (a) UUD 1945; (b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat atau yang dikenal sebagai TAP MPR; (c) Undang-Undang / Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (Perpu); (d) Peraturan Pemerintah (PP); (e) Peraturan Presiden (Perpres); (f) Peraturan Daerah Provinsi (Perprov); dan (g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota (Perda).

Dalam hal melakukan penjualan terhadap suatu harta benda yang terikat dalam perkawinan, hukum di Indonesia mengacu pada Pasal 35 UU No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (“UU Perkawinan”) yang menyatakan bahwa selama para pihak suami istri yang terikat dalam perkawinan yang sah tidak mengatur mengenai ‘Perjanjian Perkawinan’, maka dalam perkawinan tersebut telah terjadi percampuran harta suami istri yang dikenal dengan istilah Harta Bersama. Segala harta benda yang mana dihasilkan atau didapatkan oleh suami istri dalam periode perkawinan maka seluruh harta tersebut tergolong sebagai harta bersama. Kemudian di pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan, menyebutkan bahwa suami istri dapat melakukan suatu perbuatan atau tindakan atas harta bersama dengan sebelumnya memperoleh ijin atau persetujuan dari pihak suami dan/atau istri. Oleh karena itu, salah satu pihak dari suami atau istri tidak dapat mengabaikan pihak lainnya yang mana sebagai satu kesatuan untuk melakukan perbuatan hukum terkait dengan harta bersama tersebut. Hal ini didasarkan pada alasan atau dasar bahwa

kedudukan suami dan istri adalah sejajar dalam kaitannya dengan kepemilikan harta bersama itu. Selanjutnya, dalam ketentuan tersebut dengan jelas menyatakan bahwa dalam hal suami/istri hendak melakukan menjual tanah dan atau bangunan, maka suami/istri harus mendapatkan persetujuan dari pasangannya.

Jika kita melihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 124 menyatakan bahwa suami berhak untuk mengurus harta kekayaan persatuan. Suami diperbolehkan menjual, memindahtangankan, dan membebaninya tanpa campur tangan isteri. Namun sebaliknya, istri jika hendak menjual harta kekayaan bersama harus atas persetujuan suami. Hal ini tertuang dalam KUH Perdata Pasal 108 tertulis :

“Seorang isteri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, memindahtangankan, menggadaikan, memperoleh apa pun, baik secara cuma-cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis. Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, si isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apa pun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin tegas dari suami”.

Namun sejak terbitnya UU Perkawinan maka dalam hal menjual harta bersama mengikuti ketentuan UU Perkawinan dengan menganut asas *Lex posterior derogat legi priori* yang memiliki definisi hukum yang terbitnya lebih baru (*lex posterior*) mengesampingkan hukum yang terbitnya terlebih dahulu (*lex prior*).

Tidak terpenuhinya kesepakatan/persetujuan dari pasangan suami/istri baik secara formil dan/atau secara materiil ketika salah satu pihak melakukan penjualan objek tersebut akan menimbulkan sengketa hukum ketika terjadi proses jual beli. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Sda yang diperkuat dengan keputusan *Inkracht* oleh pengadilan Tinggi Surabaya

dengan nomor putusan 131/Pdt/2020/PT.Sby yang menjadi permasalahan dalam sengketa ini adalah suami menggugat istrinya atas akta kuasa menjual sebuah objek bangunan ruko atas nama istri yang merupakan harta bersama, dimana akta kuasa menjual tersebut dibuat oleh notaris namun tidak ditandatangani di hadapan notaris, melainkan berkas tersebut dibawa ke luar negeri dalam melakukan penandatanganan akta kuasa menjual tersebut. Suami menuntut agar Akta Kuasa Menjual tersebut menjadi cacat hukum sehingga semua proses jual beli objek ruko tersebut dapat dimintakan pembatalan secara hukum. Namun dalam putusan pengadilan, hakim tetap menyatakan bahwa Akta Kuasa Menjual antara suami istri tersebut adalah sah secara hukum meskipun tidak memenuhi syarat formil sebagai Akta Notariil dan Obyek ruko tersebut tetap sah milik pembeli.

Dalam perkara nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Sda tersebut kita akan mempelajari tentang seluk beluk kekuatan hukum Akta Notariil yang turun menjadi Akta Bawah Tangan, dan kita akan mempelajari bagaimana dalam persidangan bahwa tidak terpenuhinya syarat formil dalam suatu akta notariil tidak dapat mengalahkan esensi dasar dari nilai-nilai yang tercantum dalam Pasal 36 ayat (1) UU Perkawinan tentang persetujuan suami/istri dalam menjual harta bersama.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Apakah sah secara hukum Akta Kuasa Menjual harta bersama yang ditandatangani tidak di hadapan notaris serta dilakukan penandatanganan oleh para pihak di luar wilayah Indonesia?
- b. Apa Ratio Decidendi atas Putusan nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby *juncto* 69/Pdt.G/2019/PN.Sda sudah sesuai peraturan yang berlaku?

1.3 Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui dan melakukan analisis keabsahan akta kuasa menjual harta bersama yang ditandatangani tidak dihadapan notaris dan diluar wilayah Indonesia yang dijadikan dasar melakukan Ikatan Jual Beli.
- b. Untuk mematahkan stigma akta kuasa menjual harus berbentuk akta notarial yang beredar di khalayak umum pelaku jual beli tanah.

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Penelitian Teoritis

- a. Memberikan sumbangan pemikiran pada ilmu hukum khususnya mengenai pertahanan nasional Republik Indonesia, kemudian hasil daripada penelitian ini dapat memberikan sumbangan saran dalam ilmu pengetahuan hukum.

1.4.2 Manfaat Penelitian Praktis

- a. Bagi Masyarakat, untuk dijadikan pedoman dalam mematuhi segala Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dan menjadi pedoman dalam melakukan proses jual beli tanah dan/atau bangunan di seluruh wilayah hukum Indonesia.
- b. Bagi Notaris, untuk dijadikan pedoman dalam melaksanakan kewajiban dan kode etik notaris agar produk hukum yang dihasilkan notaris memenuhi syarat formil dan materiil sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Indonesia.

1.5 Tinjauan Pustaka

1.5.1 Teori syarat sahnya suatu perjanjian

Syarat yang diperlukan untuk sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320

KUHPerdata, yaitu :

- a. Masing-masing pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya.

Masing-masing pihak dalam suatu perjanjian harus memiliki kemauan bebas untuk mengikatkan dirinya. Kemauan bebas merupakan kriteria pertama sehingga suatu perjanjian dianggap sah. Oleh karena itu, suatu perjanjian dianggap tidak ada jika dalam perjanjian tersebut terdapat adanya paksaan (*dwang*), kekhilafan (*dwaling*) atau penipuan (*bedrog*).⁴

- b. Kecakapan dalam menghasilkan suatu perjanjian.

Kecakapan untuk menghasilkan suatu perjanjian diatur lebih lanjut dalam Pasal 1329 KUHPerdata, yaitu bahwa masing-masing individu dianggap cakap dalam menyusun atau menghasilkan perikatan-perikatan jika individu tersebut tidak dinyatakan tidak cakap oleh undang-undang. Seseorang memenuhi kriteria memiliki kecakapan dalam menghasilkan perjanjian adalah orang yang mampu melakukan suatu tindakan hukum.

Pada umumnya, yang termasuk dalam pihak yang memiliki kemampuan dalam menjalankan suatu tindakan hukum adalah orang yang telah dewasa menurut undang-undang, orang yang sehat akal

⁴ R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, P.T. Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 130.

budinya dan tidak termasuk sedang di bawah pengampuan. Mengenai batas kedewasaan seseorang adalah sudah berumur 21 tahun atau sudah menikah walaupun belum berumur 21 tahun.⁵

Pasal 1330 KUHPerdara memberikan ketentuan mengenai orang yang tergolong sebagai pihak yang tidak memenuhi kriteria kecakapan dalam membuat perjanjian, yaitu: 1) Orang-orang yang belum dewasa; 2) Orang-orang yang di bawah pengampuan; 3) wanita terkait dengan perihal-perihal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada dasarnya seluruh pihak yang mana telah dilarang oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat perjanjian tertentu.

c. Suatu hal tertentu.

Hal ini seperti ditentukan dalam Pasal 1333 KUHPerdara bahwa suatu persetujuan harus mempunyai syarat sebagai pokok suatu barang, paling sedikit ditentukan jenisnya. Maksud suatu hal tertentu adalah bahwa objek dalam perjanjian itu harus mengenai sesuatu tertentu. Objek atau prestasi tersebut sekurang-kurangnya jenisnya dapat ditentukan baik mengenai benda berwujud atau tidak berwujud. Objek perjanjian adalah prestasi, maka objek perjanjian ini dapat berupa memberikan sesuatu, melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Dengan demikian, maka objek perjanjian tidak selalu berupa benda.⁶

⁵ Soepomo, Hukum Perdata Jawa Barat, Djambatan, Jakarta, 1986, hlm. 25.

⁶ R. Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, P.T. Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 137.

Menurut Pasal 1332 KUHPerduta menyatakan bahwa hanya produk-produk yang dapat suatu hal yang diperjanjikan adalah produk-produk yang memiliki karakteristik dapat diperjualbelikan. Dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerduta dinyatakan pula bahwa produk-produk atau sesuatu yang baru akan ada di masa yang akan datang kemungkinan juga dapat menjadi pokok dalam suatu perjanjian. Dengan demikian jelas bahwa yang menjadi pokok-pokok perjanjian ialah barang-barang atau benda yang sudah ada maupun barang atau benda yang masih akan ada.⁷

d. Suatu sebab yang halal.

Menurut J. Satrio, suatu perjanjian tanpa sebab yang halal akan berakibat bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum. Jadi disamping isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan. Para pihak mengadakan perjanjian dengan maksud untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut berdasarkan Pasal 1320 Jo. Pasal 1337 KUHPerduta. Isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.⁸

⁷ *Ibid.*, hlm. 102.

⁸ J. Satrio, J. Satrio, Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya) 1, Bandung, Citra Aditya, Bandung, 1992, hlm. 305-306.

1.5.2 Teori Akta Notariil / Akta Otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna

Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik diartikan sebagai suatu akta yang disusun oleh dan di hadapan pejabat yang diberi wewenang terkait pembuatan akta. Selain itu akta otentik juga merupakan bukti yang kuat dan lengkap bagi para pihak, para ahli warisnya, atau pihak yang memperoleh suatu hak sebagaimana tercantum di dalam akta tersebut. Akta otentik juga dapat berfungsi sebagai pemberitahuan belaka, namun hanya berhubungan dengan perihal yang dibahas dalam akta itu. Pejabat yang dimaksud termasuk Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatat Sipil, Hakim dan pejabat lainnya yang memiliki kewenangan.

Sedangkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato) menguraikan akta otentik sebagai suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang memiliki kewenangan untuk membuatnya di tempat dibuatnya akta tersebut. Pasal 1870 KUHPerdato juga menegaskan bahwa akta otentik menimbulkan bukti yang penuh atau sempurna bagi pihak-pihak, termasuk ahli waris atau pihak-pihak yang memperoleh hak dari apa yang terkandung di dalamnya.

Menurut R. Soergondo, akta otentik adalah akta yang disusun serta disahkan berdasarkan hukum, disusun oleh atau dihadapan pejabat umum, yang memiliki kewenangan untuk melakukan hal tersebut, ditempat dimana akta itu dibuat.⁹ Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 (tiga) unsur yang signifikan untuk

⁹ R.Soergondo, 1991, Hukum Pembuktian, PT. Pradnya Paramita, Jakarta,hlm. 89.

memenuhi syarat formal suatu akta otentik, yaitu¹⁰: 1. Secara bentuk sesuai dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang; 2. Secara penyusunan dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan; 3. Secara tempat dibuat di tempat dimana akta itu dibuat.

Sehubungan dengan kekuatan pembuktian akta otentik, maka umumnya dilihat dari 3 (tiga) aspek yang juga berkaitan atau berhubungan dengan nilai pembuktian, yaitu¹¹ :

1. Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*)

Yang dimaksud dengan kemampuan lahiriah akta Notaris adalah kemampuan suatu akta untuk membuktikan sendiri keabsahannya sebagai akta yang otentik. Dengan kata lain, apabila secara fisik (lahiriah) suatu akta telah sesuai dengan aturan hukum yang menentukan syarat akta otentik, maka dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akta tersebut merupakan akta otentik. Hal ini berlaku hingga terbukti sebaliknya bahwa akta tersebut bukan atau tidak memenuhi kriteria sebagai akta otentik secara lahiriah. Dengan demikian, beban pembuktian berada pada pihak yang membantah keaslian dari suatu akta Notaris. Pada umumnya, parameter yang digunakan dalam menilai apakah suatu akta Notaris memenuhi kriteria sebagai akta otentik adalah dengan melihat pada tanda tangan dari Notaris yang bersangkutan yang tecantum atau dapat dilihat pada minuta dan salinan serta dari awal akta (mulai dari judul) sampai dengan bagian akhir dari suatu akta.

¹⁰ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hlm. 148.

¹¹ *Ibid.*

2. Formil (*formele bewijskracht*)

Secara formil, akta Notaris wajib menimbulkan atau menyebabkan adanya kepastian bahwa sesuatu peristiwa dan fakta yang tercantum dalam akta tersebut nyata-nyata dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap pada waktu yang dicantumkan dalam akta sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam proses pembuatan akta. Lebih lanjut, secara formal akta otentik harus dapat membuktikan kebenaran dan kepastian mengenai hari, tanggal, bulan, tahun, waktu pada saat para pihak menghadap kepada Notaris; para pihak yang menghadap; paraf dan tanda tangan para pihak/penghadap; saksi dan Notaris itu sendiri; serta dapat meunjukkan atau membuktikan apa yang dilihat, disaksikan, didengar oleh Notaris (pada akta pejabat/berita acara), dan mencatatkan informasi atau pernyataan yang disampaikan oleh para pihak/penghadap (pada akta pihak).

Apabila terdapat aspek formal yang diperkarakan oleh salah satu pihak atau pihak lainnya, maka hal yang harus dilakukan adalah pembuktian aspek formalitas dari akta tersebut, seperti membuktikan suatu keasalahan atau ketidakbenaran dari informasi-informasi yang telah dinyatakan di dalam suatu akta seperti hal-hal yang telah disebutkan di atas

3. Materii (*materiele bewijskracht*)

Aspek ini menekankan pada informasi atau pernyataan yang dicantumkan atau dimuat dalam akta pejabat (atau berita acara) atau pernyataan yang diberikan/disampaikan oleh para pihak di hadapan Notaris dinilai sebagai fakta atau pernyataan yang benar. Perkataan yang kemudian dituangkan/dimuat

dalam akta berlaku sebagai informasi atau keterangan yang benar atau setiap orang yang datang menghadap Notaris yang keterangannya dicantumkan dalam akta harus dinilai telah benar berkata demikian. Jika ternyata di kemudian hari ditemukan bahwa pernyataan atau keterangan yang disampaikan oleh para penghadap di hadapan notaris tersebut adalah tidak benar, maka hal tersebut merupakan tanggung jawab dari para pihak itu sendiri. Notaris tidak terikat atau menanggung tanggung jawab dari hal-hal semacam itu. Dengan demikian, maka informasi yang terkandung dalam akta Notaris mempunyai kepastian sebagai informasi yang sebenarnya sehingga layak menjadi bukti yang sah untuk atau di antara para pihak dan para ahli waris serta para penerima hak mereka.

Dalam hal terdapat upaya untuk membuktikan aspek materil atas suatu akta, maka pihak tersebut berkewajiban untuk membuktikan bahwa Notaris ternyata tidak menerangkan atau menyatakan informasi atau keterangan yang benar dalam akta, atau para pihak sebelumnya yang menyatakan informasi dalam akta tersebut kemudian menjadi berkata tidak benar, sehingga diperlukan upaya pembuktian terbalik untuk menyangkal aspek materil dari akta Notaris.

1.5.3 Konsep perlindungan hukum atas pembeli yang beritikad baik

Uraian mengenai perlindungan hukum adalah suatu bentuk upaya untuk melindungi atau menjaga harkat dan martabat, serta bentuk mengakui hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh pihak-pihak berdasarkan ketentuan hukum dari segala

bentuk kesemena-menaan suatu pihak. Perlindungan hukum juga dapat diartikan sebagai peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Apabila definisi mengenai perlindungan hukum dilihat dari konteks hubungan dengan konsumen, maka dapat diuraikan sebagai bentuk perlindungan terhadap hak-hak konsumen terhadap sesuatu yang mengakibatkan dirampasnya hak-hak tersebut.¹²

Berdasarkan beberapa definisi, maka Pembeli yang beritikad baik dapat diartikan sebagai pembeli yang jujur dan tidak mengetahui apapun mengenai cacat cela terhadap produk yang dibeli. Hal ini dapat ditemui antara lain dalam pendapat-pendapat berikut yaitu : (a). Pembeli memiliki itikad baik maka artinya adalah pembeli sama sekali tidak mengetahui bahwa pembeli sebenarnya berhadapan dengan orang yang bukan Pemilik yang sah dari suatu barang tersebut¹³. (b). Pembeli memiliki itikad baik termasuk pihak-pihak yang membeli suatu produk dengan menggunakan rasa percaya bahwa memang benar Penjual adalah pemilik sah dari produk yang dijualnya itu¹⁴. (c). Pembeli memiliki itikad baik adalah pembeli yang tidak berbohong dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada produk yang dibelinya itu¹⁵.

Pada umumnya istilah pembeli beritikad baik yang digunakan dalam literatur hanya terbatas pada pengertian subyektifnya saja. Menurut Ridwan

¹² Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya:PT. Bina Ilmu, 1987), hal. 25

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung, PT Aditya Bakti, 2014, hlm. 15.

¹⁴ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004, hlm. 194.

¹⁵ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Mediatama, Yogyakarta, 2008, hlm. 25.

Khairandy, penggunaan istilah itikad baik dapat dikelompokkan lebih jauh menjadi dua kategori, yaitu itikad baik subyektif dan itikad baik obyektif. Itikad baik subyektif mengacu pada kejujuran dari sisi pembeli dengan segala keterbatasannya tidak mengetahui ada atau tidaknya cacat cela dalam peralihan suatu hak. Sedangkan itikad baik obyektif mengacu pada tindakan seseorang (misalnya Pembeli) yang dapat diterima atau sesuai dengan hal-hal yang dipandang baik oleh masyarakat pada umumnya.¹⁶

Di dalam KUH Perdata ditemukan pengaturan mengenai sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh oleh suatu pihak. Unsur yang membedakannya adalah *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik dengan *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk.

Pasal 531 KUHPerdata menguraikan bahwa *bezit* yang tergolong sebagai itikad baik terjadi apabila pemegang *bezit* mendapatkan suatu barang atau mendapatkan hak milik dari barang tersebut dengan tidak mengetahui ada atau tidaknya cacat cela yang terkandung di dalamnya. Sebaliknya, Pasal 532 KUHPerdata menguraikan *Bezit* yang tergolong dalam itikad buruk apabila pemegang *bezit* dari awal sudah mengetahui bahwasanya barang yang akan diberikan kepada pembeli tersebut sejatinya bukanlah miliknya secara sah. Bila pemegang *bezit* tersebut akhirnya digugat dan kemudian Hakim memutuskan bersalah, maka hal ini membuktikan bahwa pemegang *bezit* beritikad buruk sejak perkara diajukan.

¹⁶ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta; UI Press, 2004, hlm. 195.

Kriteria pembeli yang memiliki itikad baik yang seharusnya mendapat perlindungan oleh hukum diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan adalah sebagai berikut:

“Mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
 - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;
 - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:
 - dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan /diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
 - didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.
 - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.
- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
 - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau
 - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
 - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
 - Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

1.5.4 Konsep Keberlakuan Hukum

Menurut Hans Kelsen, ada empat macam keberlakuan hukum, yaitu¹⁷:

“(1). Keberlakuan hukum menurut waktu, Setiap aturan hukum hanya berlaku untuk suatu masa tertentu saja, dengan kata lain tidak ada aturan yang abadi. Salah satu keterbatasan hukum mengenai keberlakuan adalah soal waktu, suatu peraturan perundang-undangan terdapat waktu masa berlakunya, undang-undang tersebut tidak berlaku sebelum undang-undang dibuat, ataupun setelah undang-undang dicabut atau digantikan. Sehingga suatu aturan hukum keberlakuannya dibatasi oleh waktu tertentu.; (2). Keberlakuan hukum menurut ruang, Berlakunya hukum dibatasi dalam wilayah tertentu saja dan tidak berlaku di tempat yang lain; (3). Keberlakuan hukum menurut orang, keberlakuan hukum dibatasi kepada orang-orang tertentu saja, tidak semua aturan hukum berlaku bagi siapa saja (bahkan sebagian besar aturan hukum berlaku memang untuk orang-orang tertentu saja); (4). Keberlakuan hukum menurut soal, keberlakuan hukum menurut soal berkaitan dengan terhadap hal apa atau materinya keberlakuan hukum itu diterapkan. Misalnya dalam hal perbuatan yang merugikan kepentingan Indonesia, meskipun terjadi di luar wilayah Indonesia, namun menyangkut hal tersebut dapat terjadi keberlakuan hukum menurut soal, dimana negara dapat terlibat.”

Dalam perjanjian juga berlaku konsep keberlakuan hukum sesuai dengan Pasal 1338 ayat 1 BW yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Kata-kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” menyatakan bahwa perjanjian seperti itu mengikat para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya. Arti seperti itu diungkapkan dengan mengatakan perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang menandatangani. Seperti undang-undang mengatur hak dan kewajiban anggota masyarakat pada umumnya, demikian juga perjanjian menetapkan hak dan kewajiban di antara para

¹⁷ Hans Kelsen, 2008, *Pure Theory of Law*, terjemahan Raisul Muttaqien, Nusa Media, Bandung, h. 13

pihak dalam perjanjian. Kata-kata “yang membuatnya” tertuju kepada para pihak dalam perjanjian. Kalau disebut mengikat “sebagai undang-undang”, maksudnya adalah sebagaimana undang-undang mengikat anggota masyarakat, demikian juga perjanjian mengikat, hanya bedanya, undang-undang mengatur anggota masyarakat pada umumnya, sedang perjanjian hanya mengatur hak dan kewajiban antara para pihak dalam perjanjian

1.6 Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan referensi-referensi penelitian dalam bentuk skripsi, tesis, dan jurnal yang membahas tentang Keabsahan Akta Kuasa Menjual bawah tangan antara suami istri. Dari sekian banyak pencarian judul penelitian yang serupa dan juga peneliti mencari alat ukur untuk mengukur originalitas penelitian. Peneliti menemukan beberapa judul yang serupa namun pembahasannya dalam hal dan sudut pandang yang berbeda. Berikut adalah pendapat dari Estelle Phillips mengenai ukuran originalitas penelitian yang meliputi:¹⁸

(a). Saying something nobody has said before; (b). Carrying out empirical work that hasn't been done made before; (c). Making a synthesis that hasn't been made before; (d). Using already know material but with a new interpretation; (e). Trying out something in this country that has previously only been done in other countries; (f). Taking a particular technique and applying it in a new area; (g). Bringing new evidence to bear on an old issue; (h). Being cross-diciplinary and using different methodologies; (i). Taking someone else's ideas and reinterpreting them in a way no one else has; (j). Looking at areas that people in your discipline haven't looked at before; (k). Adding to knowledge in a way that hasn't previously been done before; (l). Looking at existing knowledge and testing it; (m). Playing with words. Putting thing together in ways other haven't.

¹⁸ Estelle Phillips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016.

Pendapat Estelle Phillips tersebut diterjemahkan secara bebas bahwa suatu karya di anggap orisinal harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut: (a). Mengemukakan sesuatu yang belum pernah dikemukakan sebelumnya; (b). Menyelesaikan pekerjaan empiris yang belum terselesaikan sebelumnya; (c). Membuat sintesa yang tidak pernah dibuat sebelumnya; (d). Menggunakan materi yang sama namun dengan pendekatan lain; (e) .Mencoba sesuatu di Negara-negaranya terhadap sesuatu yang telah diterapkan di Negara lain; (f). Mengambil teknik tertentu dan menerapkannya di bidang baru; (g). Menggunakan bukti baru untuk menyelesaikan masalah lama; (h). Menjaga ilmu interdisipliner dan menggunakan metodologi yang berbeda dengan metodologi sebelumnya; (i). Mengambil gagasan orang lain dan menafsirkannya kembali dengan cara yang berbeda; (j). Menunjukkan sesuatu yang baru dari disiplin ilmu si peneliti yang belum pernah ditunjukkan oleh peneliti sebelumnya; (k). Menambah pengetahuan yang belum pernah dilakukan sebelumnya; (l). Melihat pengetahuan yang ada saat ini dan mengujinya; (m). Menjelaskan/ menguraikan kata-kata. Kata-kata yang diuraikan tersebut kemudian disusun dengan cara lain yang belum pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya.

Berdasarkan acuan tersebut maka penulis secara garis besar perbandingan dari beberapa penelitian yang telah ada mengenai Keabsahan Surat Menjual dalam melakukan jual beli atas hak atas tanah, sebagai berikut :

1. Jurnal dengan judul “KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI OLEH SURAT KUASA MENJUAL YANG TIDAK DILEGALISASI OLEH NOTARIS (STUDI

KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1201 K/PDT/2016)”

yang ditulis oleh Marsya Putri Andhara, Winanto Wiryomartani, Teddy Anggoro.

Meskipun memiliki judul yang serupa, namun terdapat perbedaan objek putusan pengadilan yang diteliti dan berbeda pokok gugatan yang diajukan dalam perkara tersebut. Penulis jurnal ini menitikberatkan tentang kode etik notaris dalam melakukan pertanggung jawaban tindakan hukum dalam pembuatan surat kuasa menjual.

2. Jurnal dengan judul “PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG OBJEKNYA JUGA TELAH DIBUAT PENGIKATAN JUAL BELI DAN AKTA KUASA MENJUAL OLEH NOTARIS (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DENPASAR NOMOR 174/PID.B/2018/PN DPS)” yang ditulis oleh Anastasia Maria Prima Nahak, Siti Hajati Hoesin.

Meskipun memiliki judul yang serupa, namun terdapat perbedaan objek putusan pengadilan yang diteliti dan berbeda pokok gugatan yang diajukan dalam perkara tersebut. Penulis jurnal ini meneliti tindakan hukum dimana telah terjadi penjanjian ikatan jual beli bawah tangan sebelum adanya surat kuasa menjual dari pemegang hak atas tanah tersebut, dimana notaris yang pada akhirnya membuatkan akta kuasa menjual dan perjanjian ikatan jual beli tersebut secara akta notariil.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1 Tipe Penelitian

Dalam penulisan karya tulis ilmiah ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif berarti penelitian dilakukan atau ditujukan pada peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan dan bahan-bahan hukum yang lain dengan cara membaca dan mempelajari bahan dari peraturan perundang-undangan, media cetak, maupun dari media elektronik yang berhubungan dengan judul skripsi. Penelitian yuridis normative adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti norma-norma serta kaidah-kaidah hukum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku (hukum positif), yang berkaitan dengan topik permasalahan yang sedang diteliti.

1.7.2 Pendekatan (*Approach*)

Pada penelitian ini menggunakan tiga metode pendekatan masalah yaitu, diantaranya pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

1. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani¹⁹.

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

¹⁹Philipus M. Hadon & Tatiek Sri Djatmiati, *Argumentasi Hukum (Legal Argumentation/Legal Reasoning) Langkah-Langkah Legal Problem Solving dan Penyusunan Legal Opinion*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2005, h. 9

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi²⁰.

3. Pendekatan Kasus (case approach)

Menggunakan pendekatan kasus, maka yang perlu dipahami oleh peneliti adalah ratio decidendi, yaitu alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai kepada putusannya. Menurut Goodheart, ratio decidendi dapat diketemukan dengan memperhatikan sifat materiel. Pendekatan kasus bukanlah merujuk pada diktum putusan pengadilan, melainkan merujuk kepada ratio decidendi.²¹

1.7.3 Sumber bahan hukum (*Legal Sources*)

Bahan hukum Primer merupakan bahan hukum yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari perundangundangan, dan catatan – catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang – undangan, putusan – putusan hakim²². Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain :

²⁰ Estelle Phillips dalam Rusdianto S, *Prinsip Kesatuan Hukum Nasional Dalam Pembentukan Produk Hukum Pemerintah Daerah Otonomi Khusus atau Sementara*, Disertasi, Program Pascasarjana Universitas Airlangga Surabaya, 2016. Hal 135 – 136.

²¹ *Ibid*, hlm. 158-159.

²² *Ibid*, hlm. 181.

1. Putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo dengan nomor 69/Pdt.G/2019/PN.Sda yang di perkuat Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya 131/Pdt/2020/PT.Sby;
2. Putusan Pengadilan Tinggi Agama Surabaya No. 60/Pdt.G/2008/PTA.Sby.
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI)
Putusan MARI No 3176 K/Pdt/1988;
Putusan MARI No. 199 K/TUN/2000 tertanggal 17 Oktober 2002;
Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 18 September 1986 Nomor: 3038 K/Pdt/1981;
4. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai;
5. Lampiran Peraturan Menteri Luar Negeri No. 09/A/KP/XII/2006/01, tanggal 28 Desember 2006;
6. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
7. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Legalisasi Tanda Tangan Pejabat pada dokumen di Kementerian Hukum dan HAM;
8. Undang-Undang 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
9. Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
10. Peraturan Pemerintah RI nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahan hukum sekunder adalah berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-

buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Pada penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi: buku-buku di bidang hukum, jurnal-jurnal ilmiah di bidang hukum, makalah-makalah, artikel-artikel, dan skripsi.

1.8 Sistematika Penelitian

Sistematika penulisan dalam penelitian ini dibuat dalam 4 (empat) bab, yang antara masing-masing babnya saling berkaitan, yang diuraikan sebagai berikut:

Bab I berisi tentang Pendahuluan yang memuat permasalahan: latar belakang dan rumusan masalah, penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

Bab II keabsahan Akta Kuasa Menjual Harta Bersama yang ditandatangani tidak di hadapan notaris dan dilakukan penandatanganan oleh para pihak di luar wilayah Indonesia. Bab II ini terdiri dari lima sub bab yaitu (1). Keabsahan Kuasa Menjual berdasarkan BW, (2). Keabsahan Kuasa Menjual Harta Bersama berdasarkan UU Perkawinan, (3). Keabsahan Kuasa Menjual Berdasarkan PP nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Permen PUPR RI Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (PPJB), (4). Perbedaan akta notariil dan akta bawah tangan menurut BW dan UU No 2 tahun 2014 tentang perubahan atas UU Nomor 30 tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, (5). Akibat hukum akta notariil yang cacat hukum.

Bab III Ratio Decidendi atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby *juncto* 131/Pdt/2020/PT.Sby. Bab III ini terdiri dari lima sub

bab yaitu (1). Duduk Perkara/Kronologis Perkara atas Gugatan Perdata Perkara Nomor 131/Pdt/2020/PT.Sby *juncto* 69/Pdt.G/2019/PN.Sda; (2). Gugatan Penggugat, Penggugat Intervensi I dan Penggugat Intervensi II Dalam Perkara Nomor 69/PDT.G/2019/PN.SDA; (3). Putusan dan Pertimbangan Hakim atas Perkara Nomor 131/PDT/2020/PT.SBY *juncto* 69/PDT.G/2019/PN.SDA; (4). Upaya Hukum Bagi Pihak yang Merasa Dirugikan Dalam Perihal Hasil Putusan Perkara Nomor 131/PDT/2020/PT.SBY *juncto* 69/PDT.G/2019/PN.SDA; dan (5). Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik.

Bab IV merupakan bab penutup, yang memuat kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang diajukan, selanjutnya berdasarkan kesimpulan tersebut diajukan saran.

