

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, dijabarkan lebih lanjut dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA).

Tanah khususnya dalam masyarakat hukum adat, menurut Soerojo Wignjodipuro bahwa tanah mempunyai arti yang penting. Data fisik dan data yuridis bidang tanah dimuat dalam sertipikat hak atas tanah sebagai surat bukti adanya suatu pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah didasarkan prosedur yang benar yakni dilakukan di hadapan PPAT dengan menerbitkan akta peralihan hak atas tanah, bukti peralihan hak tersebut maka sejak saat itu telah terjadi peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dan diawali dengan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB) dengan dibuatnya kuasa menjual. PPJB dibuat di hadapan notaris sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), yang mendefinisikan notaris sebagaimana pasal 1 angka adalah “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Notaris adalah pejabat umum, menurut Habib Adjie yang berarti notaris adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik. Pejabat umum diartikan sebagai Pejabat yang diserahi tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan dikualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris. Meskipun notaris sebagai pejabat umum atau publik, notaris bukan pegawai menurut undang-undang/peraturan-peraturan pegawai negeri, ia tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium dari cliennya berdasarkan peraturan.<sup>1</sup>

Notaris berwenang membuat akta otentik, kecuali undang-undang menentukan pejabat lain juga mempunyai wewenang tetapi wewenang tersebut sifatnya adalah khusus, sehingga penggunaan perkataan satu-satunya. Semua pejabat hanya mempunyai wewenang tertentu yaitu yang artinya wewenangnya tidak meliputi lebih pada pembuatan akta otentik yang ditugaskan kepadanya oleh undang-undang. Notaris adalah pejabat umum dengan mempunyai wewenang membuat akta, sedangkan pejabat lain diberi wewenang oleh undang-undang yang sifatnya khusus yakni sebatas yang ditetapkan dalam Undang-Undang tersebut.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

Pasal 1792 KUH Perdata, mengartikan kuasa adalah “suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada orang lain sebagai

---

<sup>1</sup> Habib Adjie 1, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 11

penerima kuasa, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Perjanjian pemberian kuasa menurut Wirjono Prodjodikoro mengemukakan bahwa “atas nama adalah pihak yang diberi kuasa, bertindak mewakili pihak yang memberi kuasanya. Peralihan hak atas tanah didasarkan atas PPJB, kuasa menjual dan dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, terjadi kasus sebagaimana di bawah ini:

IPS membutuhkan tambahan modal usahanya mengajukan permohonan kredit pada bank, namun bank mensyaratkan IPS memiliki izin usaha dan mempunyai rekening pada bank yang bersangkutan. Berbekal bidang tanah Surat Hak Milik (SHM) Nomor 5832 dan Surat Hak Milik (SHM) Nomor 6533 yang dapat digunakan sebagai jaminan kredit, IPS meminta bantuan INW untuk membantu mengajukan kredit, dengan syarat Sertipikat dua bidang tanah tersebut dibalik namakan dari nama IPS menjadi atas nama INW. IPS menyetujui kemauan INW disertai janji bahwa balik nama Sertipikat tanah sifatnya hanya Formalitas saja, dan dua tanah tetap menjadi milik IPS, jika pinjaman Kredit di bank sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar) sudah lunas terbayar.

INW pada tanggal 07 April 2005 mengajak IPS menghadap IGM, SH, Notaris di Jalan Teuku Umar- Denpasar, untuk membuat akta, oleh Notaris dibuahkan Akta Nomor 06 Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 07-04-2005 antara IPS sebagai penjual/ pemberi kuasa dan INW sebagai pembeli/penerima kuasa. Pada tanggal 20 Juni 2005 INW mengajak IPS menghadap Notaris IGM, SH untuk membuat Akta, dan kemudian notaris membuahkan Akta dari IPS ke INW Akta Nomor 44 Perjanjian

Pengikatan Jual beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20-06-2005, dimana IPS sebagai Penjual/pemberi kuasa dan INW sebagai pembeli/penerima kuasa.

Setelah Sertipikat dua bidang tanah beralih nama menjadi atas nama INW, ternyata janji INW untuk mencarikan IPS Pinjaman/Kredit Bank tidak terealisasi, karena sampai dengan Januari 2008 janji INW untuk mencarikan IPS Pinjaman/Kredit Bank tidak terealisasi, maka pada tanggal 23 April 2008 IPS dan INW datang menghadap Notaris IGM, SH dan dihadapan Notaris IPS dan INW sepakat untuk membatalkan Akta Nornor 06 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 07-04-2005 sehingga Notaris membuat Akta Nomor 02 Pembatalan tanggal 23-04-2008 terhadap Akta Nomor 06 perjanjian Pengikatai Jual beli dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 07-04-2005 terhadap dua bidang tanah tersebut. Kemudian pada tanggal 28-04-2008 IPS dan INW kembali menghadap Notaris IGM, SH untuk membuat Akta Nomor 03 Pembatalan tanggal 28-04-2008 terhadap Akta Nomor 44 Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual tertanggal 20-06-2005 terhadap bidang tanah tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual tersebut meskipun telah dibatalkan, namun sertipikat belum diserahkan oleh INW kepada IPS, dan berjanji paling lambat 1 (satu) bulan akan menyerahkan sertipikat tanah sengketa dan tanah tersebut. INW ternyata tanpa sepengetahuan dari IPS menjual dua bidang kepada RRE. Sebelum menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta peralihan hak, RRE telah melakukan pengecekan ke Kantor Pertanahan Kota

Denpasar, yang hasilnya menyatakan SHM No. 5832 dan SHM No. 6533 bersih tidak ada hak-hak yang membebaninya dan tidak pula ada Sita jaminan, sehingga BPN Kota Denpasar memproses balik nama dari atas nama INW menjadi atas nama RRE, berdasarkan Akta Nornor 21 Perjanjian Jual Beli dan akta Nomor 22 Kuasa Menjual tertanggal 07-05-2008 yang dibuat dihadapan Notaris IMD, SH, Notaris di Gianyar terhadap dua bidang tanah tersebut.<sup>2</sup>

### 1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- a. *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps?
- b. Apakah notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut?

### 1.3. Tujuan Penulisan

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini antara lain :

- a. Untuk mengkaji dan menganalisis *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang membatalkan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual, Akta PPJB Nomor 44 dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual yang dibuat di hadapan notaris yang sama atas obyek bidang tanah yang sama.

---

<sup>2</sup> Dikutip dari [www.direktoriputusanmahkamahagung.id](http://www.direktoriputusanmahkamahagung.id).

- b. Untuk menganalisis tanggung gugat notaris atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut.

#### 1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapat dalam penelitian ini terdiri dari manfaat teoritis dan manfaat praktis, sebagai berikut:

- 1.4.1. Manfaat Teoritis memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya terutama dalam hal peralihan hak atas tanah yang telah terbit sertipikat didasarkan atas PPJB dan kuasa menjual yang dibatalkan.
- 1.4.2. Manfaat Praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumbangan pemikiran berkenaan dengan akibat hukum akta peralihan hak atas tanah hingga terbitnya sertipikat ternyata PPJB dan kuasa menjual dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

#### 1.5. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian terdahulu dari beberapa tesis yang berkaitan dengan judul **“TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI”**, di antaranya:

**TABEL PERBANDINGAN ORISINALITAS PENELITIAN**

No.	Judul Penelitian	Penulis dan afiliasi instansi	Jenis penelitian	Obyek penelitian	Novelty
1	Tanggung Gugat Notaris Atas Perjanjian	Priadi Darmaputra, Magister Kenotariatan	Tesis	Keabsahan PPJB yang dibuat di hadapan	akta PPJB dibuat didasarkan atas surat kuasa untuk menjual. Surat kuasa untuk

	<p>Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Atas Kuasa Yang Bermasalah</p>	<p>Universitas Narotama</p>		<p>notaris berdasarkan kuasa yang bermasalah</p>	<p>menjual tersebut adalah surat kuasa bermasalah karena pemberi kuasa tidak pernah menandatangani akta kuasa. Menjual yang didasarkan atas kuasa bermasalah maka penjual tidak mempunyai hak untuk menjual karena bukan pemilik sah dari obyek jual beli, maka jual beli tersebut adalah batal, dan batal dengan sendirinya tanpa harus meminta pembatalan atas PPJB tersebut</p>
2	<p>Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Wanprestasi</p>	<p>Retno Puspo Dewi, Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta</p>	<p>Tesis</p>	<p>Alasan (<i>ratio decidendi</i>) yang menyebabkan pembatalan Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah oleh</p>	<p>Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 12 September 2011 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal KUHPerdara dan sah menurut hukum dan mengikat penggugat dan tergugat untuk melaksanakannya. Namun tergugat tidak menjalankannya baik, melunasi sisa harga tanah dan penandatanganan akta jual beli atas tanah dimaksud, sehingga</p>

				pengadilan	dinyatakan melakukan wanprestasi.
--	--	--	--	------------	---

Penelitian sebagaimana tersebut di atas pertama terkait dengan PPJB yang didasarkan atas kuasa menjual palsu, akta tersebut ada dan dibuat di hadapan notaris, tetapi pihak pemberi kuasa tidak pernah menghadap dan tidak dihadapkan oleh notaris. Penelitian kedua terkait dengan pembatalan PPJB akibat wanprestasi, bahwa akta tersebut mempunyai kekuatan mengikat hanya saja dalam pelaksanaannya debnitur wanprestasi.

Penelitian yang penulis lakukan, di mana notaris membuat surat kuasa menjual, PPJB, namun akta tersebut dibatalkan berdasarkan putusan Pengadilan dengan pertimbangan bahwa akta-akta yang dibuat tersebut telah dibatalkan karena adanya itikad tidak baik penerima kuasa/pembeli dengan PPJB, namun meskipun dibatalkan tetap mengalihkan bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli. Hal ini menunjukkan bahwa penelitian yang dilakukan oleh penulis asli.

## **1.6. Tinjauan Pustaka**

### **1.6.1. Teori Kepastian Hukum**

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana pasal 1 ayat (3) Undang-Undang dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Sebagai negara hukum, hukum menjamin suatu kepastian. Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada pasal 28D ayat 1 Undang-Undang Dasar 1945 perubahan

ketiga bahwa “setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum”.

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang hanya bisa dijawab secara normatif berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bukan sosiologis, tapi kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam arti menjadi sistem norma dengan norma yang lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian. Kepastian hukum merupakan suatu keadaan dimana perilaku manusia baik individu, kelompok maupun organisasi terikat dan berada dalam koridor yang sudah digariskan oleh aturan hukum.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Walaupun kepastian hukum erat kaitannya dengan keadilan, namun hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan, sedangkan keadilan bersifat subyektif, individualistis, dan tidak menyamaratakan.<sup>3</sup>

Perlu disadari bahwa hukum itu bertujuan mengatur tatanan masyarakat dan bertugas melindungi kepentingan manusia dan masyarakat serta menjamin kepastian hukum dan mengusahakan keseimbangan tatanan di dalam masyarakat.

---

<sup>3</sup> Sudikno Mertokusumo, *Bab-bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm. 160)

Melindungi kepentingan manusia dan masyarakat berarti menuntut dan mengharapkan pengorbanan dari anggota masyarakat.

Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk konstestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif.

Dalam paradilan positivisme definisi hukum harus melarang seluruh aturan yang mirip hukum, tetapi tidak bersifat perintah dari otoritas yang berdaulat. Kepastian hukum harus selalu di junjung apapun akibatnya dan tidak ada alasan untuk tidak menjunjung hal tersebut, karena dalam paradilanya hukum positif adalah satu-satunya hukum. Dari sini nampak bahwa bagi kaum positivistik adalah kepastian hukum yang dijamin oleh penguasa. Kepastian hukum yang dimaksud adalah hukum yang resmi diperundangkan dan dilaksanakan dengan pasti oleh Negara. Kepastian hukum berarti bahwa setiap orang dapat menuntut agar hukum dilaksanakan dan tuntutan itu harus dipenuhi.

### **1.6.2. Konsep Kuasa Menjual**

Kuasa menjual didasarkan atas ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, mengartikan kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Perjanjian pemberian kuasa adalah “kata-kata atas nama yaitu bahwa pihak yang diberi kuasa, bertindak secara mewakili pihak yang memberi kuasa. Juga ada sepakat bahwa soal pemberian kuasa dan soal perwakilan adalah dua hal tersendiri yang tidak selalu berada bersama-sama pada suatu perhubungan hukum”.<sup>4</sup> Menurut Suryodiningrat “pemberian kuasa adalah perjanjian di mana seorang memberi kekuasaan (kewenangan) kepada orang lain yang menerimanya untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan perbuatan hukum”.<sup>5</sup>

Perjanjian pemberian kuasa yang dibuat tersebut mempunyai kekuatan mengikat sejak kedua belah pihak mencapai sepakat atau konsensus, sesuai dengan yang dikemukakan oleh Subekti bahwa: “Pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya itu sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah sepakat mengenai hal-hal yang pokok dan tidaklah diperlukan sesuatu formalitas”.<sup>6</sup> Dengan tercapainya kata sepakat tersebut, menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik yang lebih dikenal dengan prestasi.

Pemberian kuasa secara lisan adalah suatu kuasa yang dilakukan secara lisan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa secara diam-

---

<sup>4</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Loc. cit.*

<sup>5</sup> Suryodiningrat, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1992, hlm. 117.

<sup>6</sup> Subekti 1, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004, hlm. 15.

diam adalah suatu kuasa yang dilakukan secara diam-diam oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Sedangkan pemberian kuasa secara cuma-cuma adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dengan penerima kuasa, artinya penerima kuasa tidak memungut biaya dari pemberi kuasa. Pemberian kuasa dibuat secara tertulis di hadapan notaris, sehingga termasuk sebagai akta otentik. Menurut pasal 1868 KUH Perdata, yang menentukan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Pada perjanjian pemberian kuasa penerima kuasa menjalankan kuasanya untuk dan atas nama pemberi kuasa. Oleh karenanya selama penerima kuasa menjalankan urusan sesuai dengan isi kuasa, maka segala hal yang terjadi menjadi tanggungan pemberi kuasa. Hal ini sejalan dengan ketentuan pasal 1797 KUH Perdata, yang menentukan bahwa “si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, kekuasaan yang diberikan untuk menyelesaikan suatu urusan dengan jalan perdamaian, sekali-kali tidak mengandung kekuasaan untuk menyerahkan perkaranya kepada urusan wasit”. Melakukan perbuatan yang melampaui isi kuasa, berarti bahwa penerima kuasa dalam hal ini perantara menjalankan tugas sebagai perantara bukan untuk dan atas nama pemberi kuasa, oleh karenanya segala sesuatu yang terjadi menjadi tanggungjawab pribadi penerima kuasa. Meskipun ketentuan pasal 1797 KUH Perdata tidak menyebut konsekuensi yuridis jika penerima kuasa menjalankan kuasa atau urusan yang menyimpang dari isi kuasa, namun dengan mengingat

penerima kuasa menjalankan tugas atau urusan sesuai dengan isi kuasa, maka jika menyimpang dari isi kuasa dan menimbulkan suatu kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggungan penerima kuasa.

Perjanjian pemberian kuasa dapat dibuat secara khusus maupun perjanjian pemberian kuasa secara umum, bahwa “pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa”.<sup>7</sup> Jadi letak perbedaan antara pemberian kuasa secara khusus dan secara umum adalah berhubungan dengan lingkup tugas atau urusannya. Jika kuasa diberikan secara khusus, maka lingkup tugas atau urusannya hanya satu kepentingan saja, misalnya kuasa untuk membebaskan hak tanggungan hanya sebatas melakukan perbuatan untuk membebaskan hak tanggungan tidak termasuk untuk menyerahkan barang untuk dijual maupun menerima harga penjualan. Pemberian kuasa menurut Subekti dapat dilakukan secara khusus, yaitu mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu diperlukan pembertian kuasa khusus yang menyebut perbuatan yang harus dilakukan, misalnya untuk membebaskan hak tanggungan sebuah rumah, untuk mencari seorang partner dalam usaha. Pada surat kuasa khusus, di dalamnya dijelaskan tindakan-tindakan apa saja yang boleh dilakukan oleh penerima kuasa, karena itu tindakan-tindakan yang dapat dilakukan oleh

---

<sup>7</sup> Ketentuan pasal 1795 KUH Perdata.

penerima kuasa dirinci dalam surat kuasa tersebut, maka surat kuasa tersebut menjadi surat kuasa khusus.<sup>8</sup>

Kuasa secara umum diatur dalam Pasal 1796 KUH Perdata, bahwa pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Pasal ini selanjutnya menjelaskan bahwa untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, diperlukan pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas. Kuasa menurut Subekti yang diberikan secara umum, penerima kuasa bukan hanya menjalankan urusan satu kepentingan saja, melainkan lebih dari itu. yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa. Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan.<sup>9</sup> Surat kuasa umum hanya boleh berlaku untuk perbuatan-perbuatan pengurusan saja. Sedangkan, untuk memindahtangankan benda-benda, atau sesuatu perbuatan lain yang hanya boleh dilakukan oleh pemilik, tidak diperkenankan pemberian kuasa dengan surat kuasa umum, melainkan harus dengan surat kuasa khusus. kuasa umum hanya meliputi pengurusan, tidak meliputi perbuatan pemilikan seperti pengalihan hak milik.<sup>10</sup> Subekti mengemukakan bahwa kuasa umum hanya memberikan kewenangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan pengurusan (bahasa Belanda *beheren*), misalnya terhadap perusahaannya si pemberi, kuasa untuk mengurus perusahaan itu dan sekali-kali tidak boleh membebaskan hak tanggungan perusahaan itu.<sup>11</sup> Kuasa

---

<sup>8</sup> Subekti 2, *Aneka Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1997, hlm. 143.

<sup>9</sup> *Ibid.*

<sup>10</sup> Suryodiningrat, *Op. cit.*, hlm. 16.

<sup>11</sup> Subekti 2, *Loc. cit.*

khusus hanya mengurus mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan si pemberi kuasa, penerima kuasa menyelenggarakan urusan tertentu saja dari pemberi kuasa, penerima kuasa menjalankan kuasa untuk dan atas nama pemberi kuasa. Kuasa umum sifatnya hanya melakukan pengurusan saja tidak termasuk perbuatan lain misalnya untuk mengalihkan apa yang telah dikuasakan tersebut.

### 1.6.3. Notaris Sebagai Pejabat Umum

Notaris sebagai pejabat umum mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, meskipun demikian, menurut Habib Adjie “ia bukan pegawai menurut undang-undang/peraturan-peraturan kepegawaian negeri, ia tidak menerima gaji, tetapi menerima honorarium dari kliennya berdasarkan peraturan.”<sup>12</sup> Pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *openbare ambtbenaren*. Salah satu dari *ambtbenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *openbare ambtbenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas bertalian dengan kepentingan publik, sehingga tepat jika *openbare ambtbenaren* diartikan sebagai pejabat publik. Pejabat umum oleh Habib Adjie diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik, dan dikualifikasi seperti itu diberikan kepada notaris.<sup>13</sup>

Bentuk akta otentik itu harus ditentukan oleh undang-undang. Bentuk akta otentik yang dibuat oleh pejabat tersebut telah ditentukan oleh undang-undang, maksudnya bahwa bentuk dan format akta tersebut telah ditetapkan oleh ketentuan Pasal 38 UUJN, yang menentukan bahwa:

---

<sup>12</sup> Habib Adjie 1, *Op. cit.*, hlm. 32.

<sup>13</sup> Habib Adjie 2, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2009, hlm. 26-27.

- (1) Setiap akta Notaris terdiri atas awal akta atau kepala akta; badan akta; dan akhir atau penutup akta.
- (2) Awal akta atau kepala akta memuat: judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- (3) Badan akta memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- (4) Akhir atau penutup akta memuat: uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7); uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada; nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan, atau penggantian.
- (5) Akta Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris, selain memuat ketentuan sebagaimana di atas, juga memuat nomor dan tanggal penetapan pengangkatan, serta pejabat yang mengangkatnya.

Menurut Tan Thong Kie bahwa akta tersebut dalam bentuk menurut undang-undang. Akta yang dibentuk menurut undang-undang mengandung unsur-unsur akta otentik di dalamnya terkandung isi kepala akta dan akhir akta. Bagian akta yang diberi nama “Kepala Akta” adalah bagian dari permulaan sampai komparisi, dan “Akhir Akta” adalah bagian yang mulai dari akhir isi akta sampai tanda tangan. Bentuk dan sifat akta yang dimaksud bahwa akta harus memuat pada bagian awal akta atau kepala akta, yaitu judul akta; nomor akta; jam, hari, tanggal, bulan, dan tahun; dan nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris. Badan akta memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili; keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap; isi

akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenalan. Akhir atau penutup akta memuat uraian tentang pembacaan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris, kecuali jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan notaris.<sup>14</sup> Oleh karena bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, maka pejabat umum tidak diperkenankan membuat akta lain selain format dan bentuknya yang telah ditentukan oleh undang-undang tersebut. Apabila bentuknya tidak sesuai dengan yang ditentukan oleh undang-undang, maka salah satu unsur akta otentik itu tidak terpenuhi, dan jika tidak dipenuhi unsur daripadanya, maka tidak akan pernah ada yang disebut dengan akta otentik.

Pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, menurut Wawan Setiawan artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu.<sup>15</sup> Dijelaskan oleh Habib Adjie bahwa wewenang notaris meliputi 4 (empat) hal, yaitu:

---

<sup>14</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat & Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2011, hlm. 123)

<sup>15</sup> Wawan Setiawan, Komentaran dan Tantangan terhadap Kedudukan dan Keberadaan Notaris/PPAT menurut dan di dalam Sistem Hukum Indonesia, *MEDIA NOTARIAT*, Majalah Triwulan, Ikatan Notaris Indonesia, No. 12-13 Tahun IV, Oktober, 1989, hlm. 79.

- 1) notaris berwenang sepanjang yang menyangkut akta yang harus dibuatnya. Wewenang notaris dalam pembuatan akta otentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pejabat lain, atau notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pejabat lain.
- 2) Notaris berwenang sepanjang mengenai orang (orang) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat. Notaris meskipun dapat membuat akta untuk setiap orang, tetapi agar menjaga netralitas notaris dalam pembuatan akta. Batasan yang dimaksud adalah sebagaimana ditentukan dalam Pasal 52 UUJN bahwa notaris tidak diperkenankan membuat akta untuk diri sendiri, istri/suami, atau orang lain yang mempunyai hubungan kekeluargaan dengan Notaris baik karena perkawinan maupun hubungan darah dalam garis keturunan lurus ke bawah dan/atau ke atas tanpa pembatasan derajat, serta dalam garis ke samping sampai dengan derajat ketiga, serta menjadi pihak untuk diri sendiri, maupun dalam suatu kedudukan ataupun dengan perantaraan kuasa. Ketentuan sebagaimana di atas tidak berlaku, apabila orang tersebut kecuali Notaris sendiri, menjadi penghadap dalam penjualan di muka umum, sepanjang penjualan itu dapat dilakukan di hadapan Notaris, persewaan umum, atau pemborongan umum, atau menjadi anggota rapat yang risalahnya dibuat oleh Notaris.
- 3) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat. Pembuatan akta itu harus dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta itu, artinya tidak boleh dibuat oleh pejabat yang tidak mempunyai kewenangan untuk itu dan ditempat itu. Perihal notaris sebagai pejabat umum membuat akta di tempat atau di wilayah kerjanya. Di dalam Pasal 17 ayat (1) huruf a UUJN disebutkan bahwa notaris dilarang menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya. Mengenai wilayah jabatan notaris, Pasal 18 UUJN menentukan bahwa notaris mempunyai tempat kedudukan di daerah kabupaten atau kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya.
- 4) Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu. Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya harus dalam keadaan aktif artinya tidak dalam keadaan cuti atau diberhentikan sementara waktu. Notaris yang sedang cuti, sakit atau berhalangan sementara untuk menjalankan tugas jabatannya, agar tidak terjadi kekosongan dapat menunjuk notaris pengganti.<sup>16</sup>

Ketentuan Pasal 15 UUJN mengatur perihal kewenangan notaris sebagai pejabat umum, yaitu:

Notaris berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta,

---

<sup>16</sup> Habib Adjie 2, *Op. Cit.*, hlm. 66-70.

memberikan grosse, salinan dan salinan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN di atas terkandung maksud bahwa salah satu kewenangan notaris menurut Habib Adjie (2009: 16) yaitu membuat akta secara umum, dengan batasan sepanjang:

- 1) Tidak dikecualikan kepada pejabat lain yang ditetapkan oleh undang-undang
- 2) Menyangkut akta yang harus dibuat atau berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh aturan hukum atau dikehendaki oleh yang bersangkutan
- 3) Mengenai subyek hukum (orang atau badan hukum) untuk kepentingan siapa akta itu dibuat atau dikehendaki oleh yang berkepentingan
- 4) Berwenang mengenai tempat, dimana akta itu dibuat, hal ini sesuai dengan kedudukan dan wilayah jabatan notaris
- 5) Mengenai waktu pembuatan akta, dalam hal ini notaris harus menjamin kepastian waktu menghadap para penghadap yang tercantum dalam akta.

Akta yang dibuat di hadapan notaris tidak cukup memenuhi bentuk dan sifat akta sebagaimana tertuang dalam Pasal 38 UUJN sebagai persyaratan akta otentik, melainkan akta tersebut juga harus dibuat didasarkan atas prosedur atau proses pembuatan akta, agar akta tersebut sah sebagaimana akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

#### **1.6.4. Jual Beli Hak Atas Tanah**

Berkaitan dengan syarat sahnya jual beli hak atas tanah, Boedi Harsono mengatakan bahwa ada 2 (dua) syarat yaitu syarat materiil dan syarat formil.<sup>17</sup>

Syarat materiil menentukan sahnya jual beli, yaitu:

- 1) Penjual berhak, berwenang dan boleh menjual atas tanah yang bersangkutan.

Berhak dalam arti menguasai bidang tanah tersebut dapat dipakai dalam arti

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Op. cit.*, hlm. 109.

fisik, juga dalam arti yuridis, juga aspek privat dan bersepek publik. Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mengambil hak untuk mengambil manfaat dari tanah yang dihaki tidak diserahkan kepada pihak lain. Mengenai penguasaan atas tanah Boedi Harsono mengemukakan bahwa hak menguasai atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki.<sup>18</sup> Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk berbuat yang merupakan isi hak penguasaan, itulah yang menjadi kriterium atau tolok ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Pemilik hak atas tanah dalam menguasai bidang tanah memperoleh perlindungan hukum, termasuk jika mengalihkan hak atas tanah tersebut yakni mempunyai hak untuk mengalihkannya. Sebagaimana ketentuan pasal 1471 KUH Perdata bahwa jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain. Berhak disini berarti bahwa penjual memang pemilik dari hak atas tanah yang akan dijual, yang dibuktikan dengan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan

---

<sup>18</sup> *Ibid.*, hlm. 24.

hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, karena dalam sertipikat terdapat data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya sebagaimana Pasal 1 angka 6 PP No. 24 Tahun 1997. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya sebagaimana Pasal 1 angka 7 PP No. 24 Tahun 1997.

- 2) Pembeli memang berhak dan berwenang untuk membeli, artinya merupakan subyek hukum yang diperbolehkan untuk memiliki hak atas tanah yang dibelinya. Kewenangan pembeli untuk membeli hak atas tanah berkaitan dengan larangan warganegara asing untuk menguasai hak milik atas tanah atau hak guna bangunan dan larangan pembeli sebagai pembeli yang memiliki tanah melebihi luas batas pemilikan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 17 ayat (1) UUPA, bahwa mengingat ketentuan agar tidak merugikan

kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan, maka untuk mencapai tujuan wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur, diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak, yang diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 56/Prp/1960 dan larangan penguasaan tanah secara absente sebagaimana dikehendaki oleh Pasal 10 UUPA, bahwa setiap orang dan badan hukum yang mempunyai sesuatu hak atas tanah pertanian pada azasnya diwajibkan mengerjakan atau mengusahakannya sendiri secara aktif, dengan mencegah cara-cara pemerasan, yang ditegaskan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 224 Tahun 1960.

- 3) Adanya hak atas tanah yang dapat diperjualbelikan karena memang milik sah penjual, tidak sedang berada dalam perselisihan. Adanya hak atas tanah yang dijadikan obyek jual beli, dan bidang tanah yang dijadikan obyek jual beli tidak dalam sengketa.

Adanya kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli) untuk melaksanakan jual beli hak atas tanah. Perihal kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dalam jual beli hak atas tanah, menurut Riduan Syahrani mengandung makna bahwa “para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing, yang dilahirkan oleh

para pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan atau penipuan”.<sup>19</sup> Jadi dikatakan terdapat kata sepakat bagi yang membuat perjanjian apabila ada kemauan yang bebas dalam arti perjanjian dibuat tanpa adanya paksaan, penipuan maupun kekhilafan. Perihal sepakat dalam perjanjian, tunduk pada asas konsensual, maksudnya sepakat kedua belah pihak telah melahirkan perjanjian.

Syarat formil mengenai jual beli khususnya hak atas tanah berhubungan dengan prosedur jual beli hak atas tanah agar jual beli tersebut sah menurut hukum. Diundangkannya UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksanaan, ketentuan hukum adat tersebut berlaku untuk jual beli hak atas tanah menurut UUPA dan mengingat Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 maka saat beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli ialah ketika dilakukan jual beli oleh dan dihadapan PPAT. Akan tetapi karena tidak semua jual beli hak atas tanah dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dan akta PPAT itu mengikat apabila jual beli telah memenuhi persyaratan materiil, maka beralihnya hak dalam jual beli hak atas tanah ialah ketika jual beli itu terjadi baik dilakukan oleh dan dihadapan PPAT dengan telah terpenuhinya syarat materiil jual beli tanah.

#### **1.6.5. Pejanjian Build Operate Transfer (BOT) Antara Pemegang Hak Atas Tanah dengan Pemilik Bangunan**

Berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, pada dasarnya Hak Milik . Hak Guna Usaha , Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai adalah hak atas tanah yang dapat diberikan kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia, baik untuk keperluan

---

<sup>19</sup> Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 1989, hlm. 214)

pribadi atau bisnis. Apabila pemiliknya Pemda, maka status hak atas tanahnya dapat berupa Hak Pakai, Hak Pengelolaan atau Tanah Negara. Sedangkan apabila pemilik tanahnya adalah BUMN, maka status hak atas tanah yang dimungkinkan dapat berupa Hak Pengelolaan, HGB atau Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan. Pihak-pihak yang akan mengadakan kerja sama BOT perlu mempertimbangkan dengan seksama mengingat status hak atas tanah yang tersedia harus dimampukan terlebih dahulu. Misalnya, jika yang menguasai tanah adalah Pemerintah Daerah atau instansi pemerintah lainnya, maka tanah yang berstatus tanah negara harus dimohonkan Hak Pengelolaan sehingga bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak swasta dengan HGB atau Hak Pakai. Tinjauan Hukum Tentang Build-Operate-Transfer kreditur.

1. Apabila terjadi sengketa, disarankan untuk memilih pengadilan negeri yang mempunyai yurisdiksi atas aset debitur atau jaminan dari perjanjian tersebut. Dan agar terhindar dari keragu-raguan dan penolakan oleh pengadilan, pilihan yurisdiksi dalam perjanjian pokoknya harus disesuaikan dengan pilihan yurisdiksi perjanjian jaminannya.
2. Menurut hukum Indonesia, tiap pihak yang akan mengakhiri perjanjian secara sepihak sebelum jangka waktu berakhir harus mendapat izin dari pengadilan yang mempunyai yurisdiksi atas pelaksanaan perjanjian tersebut (pasal 1266 KUH Perdata). Apabila para pihak tidak memperjanjikan lain, ketentuan dalam pasal 1266 dan 1267 tersebut harus dipergunakan dan dimaksudkan untuk melindungi pihak yang lemah.

3. Status Hak Atas Tanah dalam Perjanjian BOT Berdasarkan ketentuan Hukum Tanah Nasional, pada dasarnya Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai (HP) adalah hak atas tanah yang dapat diberikan kepada WNI atau Badan Hukum Indonesia, baik untuk keperluan pribadi atau bisnis. Apabila pemiliknya Pemda. maka status hak atas tan>lhnya dapat berupa Hak Pakai, Hak Pengelolaan atau Tanah Negara. Sedangkan apabila pemilik tanahnya adalah BUMN, maka status hak atas tanah yang dimungkinkan dapat berupa Hak Pengelolaan, HGB atau Hak Guna Usaha atas tanah perkebunan. Pihak-pihak yang akan mengadakan kerja sama BOT perlu mempertimbangkan dengan seksama mengingat status hak atas tanah yang tersedia harus dimampukan terlebih dahulu. Misalnya, jika yang menguasai tanah adalah Pemerintah Daerah atau instansi pemerintah lainnya, maka tanah yang berstatus tanah negara harus dimohonkan Hak Tinjauan Hukum Tentang Build-Operate-Transfer (BO)n Pengelolaan seperti telah diuraikan di atas. Hak Pakai merupakan salah satu hak atas tanah yang akan menjadi primadona di era globalisasi dan liberalisasi perdagangan menjelang abad ke-21 setelah dimasukkan sebagai hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan (pasal 4 ayat (2) UUHT) dan jangka waktunya dipertegas paling lama 25 tahun (PP no. 40/1996) namun dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun serta dapat diperbaharui sepanjang tanah yang bersangkutan masih diperlukan. Investasi di alas tanah Hak Pakai dianggap lebih menguntungkan karena memiliki kewenangan yang sama dengan HGB dan perbedaan jangka waktunya relatif kecil. Sekalipun subyeknya berbeda

namun Hak Pakai dianggap lebih menguntungkan karena lebih luas daripada HGB Atas dasar pertimbangan tersebut, Hak Pakai saat ini semakin menarik untuk pengembangan properti. Apabila tanah tersebut milik instansi pemerintah atau Pemda berstatus Hak Pakai dengan jangka waktu tidak terbatas, pada dasarnya juga hanya dapat dipergunakan langsung oleh instansi Pemerintah atau Pemda yang bersangkutan sehingga kalau dipergunakan untuk perjanjian BOT, developer tidak dapat ikut menguasai tanahnya. Sedangkan jika tanah yang tersedia berstatus HGB, developer tidak mungkin dapat ikut menguasai tanahnya karena pada dasarnya HGB hanya dapat dipergunakan langsung oleh pemegang haknya. Di sinilah letak kelemahan yuridis perjanjian BOT yang sekarang berlangsung. Memang sudah seharusnya status hak atas tanah dalam BOT memungkinkan untuk dikuasai secara legal oleh pihak developer yang menjadi mitra kerja agar dapat memperoleh kepastian hukum dalam melaksanakan proyek pengembangan tersebut. Atau setidaknya developer yang bersangkutan dapat menguasai dengan HGB atau Hak Pakai. Dalam praktek BOT, legalitas penguasaan tanah oleh developer nampaknya kurang diperhatikan dengan dasar pemikiran bahwa pada saat perjanjian BOT berakhir akan kembali menjadi milik pemegang hak atas tanah sehingga sudah dipandang cukup apabila bangunannya dapat disewakan. Oleh karena itu dalam BOT yang lazim dibangun adalah perkantoran, shopping mall, hotel atau apartemen sewa.

### **1.7. Metode Penelitian**

Metode penelitian menurut Sunaryati Hartono ialah cara atau jalan atau proses pemeriksaan atau penyelidikan yang menggunakan cara penalaran atau berfikir yang logis-analitis (logika), berdasarkan dalil-dalil, rumus-rumus dan teori-teori suatu ilmu (atau beberapa cabang ilmu) tertentu, untuk menguji kebenaran (atau mengadakan verifikasi) suatu hipotesis atau teori tentang gejala-gejala atau peristiwa ilmiah, peristiwa sosial atau peristiwa hukum tertentu.<sup>20</sup> Hasil penelitian menunjukkan bahwa notaris bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut, meskipun notaris mempunyai wewenang membuat akta otentik terkait dengan perjanjian tersebut. Namun dengan dibuatnya akta tersebut, notaris dapat dikatakan dalam menjalankan jabatannya tidak bertindak amanah, jujur, saksama mandiri, berpihak, dan tidak menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hokum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN.

### **1.7.1. Pendekatan Masalah**

Penelitian ini menurut Peter Mahmud Marzuki adalah penelitian hukum, adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi,<sup>21</sup> yaitu perlindungan hukum pembeli yang didasarkan atas PPJB dan kuasa menjual dibatalkan oleh pengadilan.

---

<sup>20</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke 20*. Alumni Bandung, 1994, hlm. 105

<sup>21</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi 1, Cetakan ke-6, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 35

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menurut Peter Mahmud Marzuki adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>22</sup> Di antara peraturan perundang-undangan UUPA, PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) menurut Peter Mahmud Marzuki (2010: 138) yaitu pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum, berkaitan dengan materi penelitian yakni pembatalan PPJB dan kuasa menjual berdasarkan putusan Pengadilan Negeri.

### **1.7.2. Bahan Hukum**

Sumber-sumber penelitian hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu:

- 1) Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Bahan hukum primer terdiri atas peraturan perundang-undangan di antaranya:

---

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 93.

- UUPA
  - PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
  - PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  - Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi yang meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

### **1.7.3. Prosedur Pengumpulan dan Analisis Bahan Hukum**

Bahan hukum dikumpulkan melalui menelaah dan mempelajari peraturan perundang-undangan maupun literatur yang ada kaitannya dengan materi yang dibahas, kemudian dibahas menggunakan penafsiran sistematis dengan menghubungkan Pasal-Pasal yang satu dengan Pasal-Pasal lainnya atau peraturan perundang-undangan satu dengan lainnya yang ada dalam undang-undang itu sendiri maupun dengan Pasal-Pasal dari undang-undang lain untuk memperoleh pengertian lebih mantap dengan menggunakan penafsiran gramatikal.

### **1.8. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini dibagi dalam 4 (empat) bab, dan masing-masing bab terdiri atas sub-sub bab sebagai berikut:

Bab *Pertama* adalah pendahuluan, yang berisi gambaran umum permasalahan yang dibahas dan kemudian. Sub babnya terdiri dari latar belakang dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, landasan teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.

Kemudian Bab *Kedua* memuat pembahasan yang difokuskan pada *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang membatalkan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual, Akta PPJB Nomor 44 dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual yang dibuat di hadapan notaris yang sama atas obyek bidang tanah yang sama. Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah pertama yaitu apa *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 347/Pdt.G/2014/PN.Dps, yang membatalkan Akta PPJB Nomor 06 dan Akta Nomor 07 Kuasa Untuk Menjual, Akta PPJB Nomor 44 dan Akta Nomor 45 Kuasa Untuk Menjual yang dibuat di hadapan notaris yang sama atas obyek bidang tanah yang sama. Sub babnya terdiri atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pemberian Kuasa Menjual, kewenangan notaris membuat akta dan akibat hukum akta yang dibuat.

Selanjutnya Bab *Ketiga*, memuat pembahasan yang difokuskan pada tanggung gugat notaris atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah. Bab ini dibahas untuk menjawab rumusan masalah kedua yaitu apakah notaris

bertanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh penjual dalam PPJB dan pemberi kuasa dalam akta kuasa menjual dengan dijualnya dua bidang tanah tersebut. Sub babnya terdiri atas Akibat Hukum Jual Beli Tanah yang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan dan Perlindungan Hukum Pembeli.

Bab *Keempat* Penutup. Bab ini disajikan pada akhir uraian dan pembahasan, yang berisi kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan dan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.

