
JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

**DASAR PERTIMBANGAN HUKUM MAJELIS HAKIM DALAM PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 869 K/PDT/2021 TERKAIT
PEMBATALAN SURAT KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
TANAH**

Muhammad Ifandi Pohan
ifandipohan_xi.is3@yahoo.com

Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
Masitah Pohan

Abstrak

Salah satu pembatalan akta kuasa menjual yang telah dibuat oleh Pejabat Notaris terdapat dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021. Atas pembatalan akta kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris pada putusan tersebut menjadi persoalan terutama bagi pemberi dan penerima kuasa, padahal akta kuasa menjual itu merupakan bagian dari akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yaitu Notaris, namun hakim menganggap terdapat kekeliruan dalam pembuatannya. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa dalam perjanjian jual beli tanah adalah telah tepat dan benar dalam putusan tersebut, karena ata sepakat hanya oleh sebahagian dari ahli waris dimana yang diperjanjikan tersebut didalamnya ada hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dan Kuasa, dan ketika Surat Pernyataan dan Kuasa dan ada dua ahli waris yang belum cakap bertindak secara keperdataan menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga atas Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh sebahagian ahli waris Husen adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut batal karena cacat hukum dalam pembuatannya

Kata kunci: pertimbangan, pembatalan, surat kuasa, jual beli, tanah

Pendahuluan

Akta kuasa jual berisi tentang hal-hal yang diperjanjikan oleh para pihak yang bersifat pelimpahan kekuasaan, diantaranya mengatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, apa yang harus dilaksanakan dan apa yang tidak boleh dilaksanakan. Akta kuasa jual dalam peralihan hak atas tanah akan menimbulkan akibat hukum berupa dimungkinkannya surat keterangan yang dibuat oleh

dan/atau dihadapan Notaris untuk digunakan sebagai pengganti Perjanjian Pengikatan jual-beli (PPJB) dalam perjanjian pendahuluan.¹

Praktiknya, pemberian kuasa dalam perjanjian jual beli tanah seringkali mengalami penyimpangan. Penyimpangan yang dimaksud adalah ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa dimana pemberi kuasa masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana digariskan dalam Pasal 1330 KUHPerdara seperti dalam kasus putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021.

Pembatalan surat pernyataan dan kuasa dalam perjanjian jual beli tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 diakibatkan Muhammad Husein Annahti alias Muhammad, Fawaz Husen alias Fawaz, Surayah Annahti alias Suraya, Nadiyah, Yahya Husein Saleh, Hikmah Husen Saleh Nahdi alias Hikmah, Firdaus, (para penggugat) melakukan gugatan terhadap Hikmah, Hawa binti M Nur (para tergugat). Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Husen Saleh yang semasa hidupnya memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 1404 M2 (Seribu empat ratus empat meter) berikut 7 (tujuh) bangunan yang sekarang ada berdiri di atasnya beserta turutan turutannya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Permasalahan dalam perkara sengketa adalah sebahagian dari tanah seluas 1404 M2 (seribu empat ratus empat meter) yakni seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter) berikut 1 (satu) unit bangunan dari 7 Unit bangunan yang berdiri di atasnya, di jual sesuai dengan surat pernyataan dan kuasa tanpa tanggal pembuatan dan diperkirakan pada tahun 1992 bertepatan 3 tahun setelah meninggalnya Almarhum Husen Saleh yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah dan kedua saudara kandung Para Penggugat yakni Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah selaku penjual.

Para penggugat menggugat agar surat pernyataan dan kuasa yang dibuat bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah, Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah selaku Penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli menjadi batal demi hukum dikarenakan ketika penandatanganan jual beli tanah sengketa dalam surat pernyataan dan kuasa dimana penggugat II masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum.

Kedudukan Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Hukum Perdata

Pada perikatan jual beli kedudukan pembeli dan penjual terletak pada hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing subjek perikatan tersebut. Menurut Ridwan Khairandy, pembeli beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.² Subekti mengartikan pembeli beritikad baik sebagai pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan yang sebenarnya bukan pemilik, sehingga ia dipandang sebagai pemilik dan barang siapa yang memperoleh suatu barang darinya dilindungi oleh hukum.³

¹Faizal Umar Halili, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli", *Jurnal Ilmu Huku*, Vol.1 No. 2, 2020, hlm. 72.

²Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta: UI Press, 2004, hlm. 194.

Menurut KHUPerdata, bagaimanapun juga unsur mengetahui sah atau tidaknya hak milik yang diperoleh, disebut sebagai unsur utama yang membedakan antara *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad baik atau *bezit* (kedudukan berkuasa) beritikad buruk. Pasal 531 KHUPerdata menyatakan “*bezit* dalam itikad baik terjadi bila pemegang *bezit* memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya”. Sementara dalam Pasal 532 KHUPerdata menyatakan “*bezit* dalam itikad buruk terjadi apabila pemegangnya mengetahui bahwa barang yang dipegangnya bukanlah hak miliknya, bila bermegang *bezit* digugat dimuka hakim dan dalam hal ini dikalahkan maka ia dianggap beritikad buruk sejak perkara diajukan”.

Dalam perspektif hukum perdata, kejujuran atau itikad baik dianggap ada pada setiap *bezitter*, sebaliknya adanya ketidakjujuran atau itikad buruk pada *bezitter* harus dapat dibuktikan. Artinya sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka *bezitter* yang tidak jujur harus tetap dianggap *bezitter* yang jujur walaupun diragukan. Dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958, mengatur: “Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik, harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan harus dianggap sah.”

Dalam yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982, mengatur: “Pembeli beritikad baik harus dilindungi dan mendapatkan perlindungan hukum.”⁴ Pengertian pembeli beritikad dalam konteks hukum yaitu, itikad baik memiliki unsur psikologis dan etika. Itikad baik dengan unsur psikologis terdiri dari suatu kepercayaan bahwa seseorang bertindak sesuai dengan hukum (*good faith belief*), sedangkan itikad baik dengan unsur etika terdiri dari perilaku seseorang sesuai dengan standar moral (*good faith-probity* atau *good faith honesty*).⁵

Itikad baik dalam sebuah proses perikatan jual-beli memiliki nilai pandang dalam sebuah pertimbangan apabila terjadi sengketa di kemudian hari. Muhammad Faisal menjelaskan bahwa untuk mengetahui defenisi itikad baik dalam implementasinya, maka para pihak harus melakukan tiga hal yaitu:

1. Masing-masing pihak harus melaksanakan sesuatu sesuai dengan apa yang diperjanjikan;
2. Masing-masing pihak tidak diperkenankan mengambil keuntungan dengan cara tipu daya;
3. Masing-masing pihak harus mematuhi kewajibannya seperti penghormatan dan kejujuran meskipun tidak disebutkan secara eksplisit dalam perjanjian.⁶

Dengan demikian itikad baik bermakna bahwa kedua belah pihak harus berlaku satu dengan lainnya tanpa tipu daya, tanpa tipu muslihat, tanpa mengganggu pihak lain, tidak hanya melihat kepentingan diri sendiri saja, tetapi juga kepentingan pihak lainnya. Pembeli dapat dianggap beritikad baik jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap seharusnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya

³R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Alumni, 2015, hlm. 15.

⁴Widodo Dwi Putro, et.al, *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*, Jakarta: LelP, 2016, hlm.75.

⁵ R. Subekti, *loc. cit.*

⁶*Ibid.*, hlm. 370.

ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, maka pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik.⁷

Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan peraturan yang dapat memberikan kepastian hukum. Dalam melindungi pihak yang beritikad baik dalam suatu perjanjian maka dibutuhkan hukum yang dapat memberikan perlindungan kepastian hukum, salah satunya dapat mengajukan upaya hukum ke lembaga peradilan bagi pembeli yang merasa dirugikan.

Kasus Posisi sengketa Pembatalan Surat Kuasa Menjual dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/PDT/2021

Para pihak dalam kasus ini adalah Muhammad Husein Annahdi alias Muhamad, Fawaz Husen alias Fawaz, Surayah Annahdi alias Suraya, Nadiah, Yahya Husein Saleh, Hikmah Husen Saleh Nahdi alias Hikmah, Firdaus sebagai para penggugat melawan Hikmah, Hawa binti M Nur sebagai para tergugat.

Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Almarhum Husen Saleh dari perkawinan satu satunya dengan istrinya, Almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah yang berhak atas harta peninggalan dari almarhum Husen Saleh dan Almarhumah Latifah Umar Annah di alias Latifah dan tidak ada lagi ahli Waris lain selain dari pada Para Penggugat sesuai dengan Surat Pernyataan Ahli Waris Tertanggal 13 Juni 2008 yang diketahui oleh Lurah Paledang dan Camat Bogor Tengah Kota Bogor.

Almarhum Husen Saleh semasa hidupnya memiliki dan menguasai sebidang tanah seluas 1404 M2 (Seribu empat ratus empat meter) berikut 7 (tujuh) bangunan yang sekarang ada berdiri di atasnya beserta turutan turutannya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jl. Paledang No.18 Rt 001 Rw 001 Kelurahan Paledang, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

Setelah Almarhum Husen Saleh meninggal dunia selanjutnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No: 373/Paledang tercatat atas nama pemilik/pemegang hak Husen Saleh, di tingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik No.703/Paledang seluas 1404 M2 sekaligus dibaliknamakan ke atas nama Pemegang Hak Para Penggugat Surat Ukur No: 34/Pld/2000 No: 34/Pld/2000 Tanggal 9 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor Tanggal 17 Mei 2000.

Permasalahan dalam perkara sengketa adalah sebahagian dari tanah seluas 1404 M2 (seribu empat ratus empat meter) yakni seluas 427 M2 (empat ratus dua puluh tujuh meter) berikut 1 (satu) unit bangunan dari 7 Unit bangunan yang berdiri di atasnya, di jual sesuai dengan Surat Pernyataan dan Kuasa tanpa tanggal pembuatan dan diperkirakan pada tahun 1992 bertepatan 3 tahun setelah meninggalnya Almarhum Husen Saleh yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah dan kedua saudara kandung Para Penggugat yakni Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah selaku penjual.

Jual beli atas tanah sengketa dalam surat pernyataan dan kuasa yang dibuat tanpa tanggal pembuatan yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah, Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah / selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli menjadi batal demi hukum dikarenakan:

⁷Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, Yogyakarta: UII Press, 2013, hlm. 149.

- a. Ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa dimana Penggugat II masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana digariskan dalam Pasal 1330 KUHPerdata;
- b. Ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dimana Penggugat III, IV, V, VI dan VII tidak ikut serta menandatangani Surat Pernyataan dan Kuasa selaku ahli Waris Almarhum Husen Saleh yang juga berhak atas kepemilikan Tanah Sengketa
- c. Para Tergugat tidak melakukan pelunasan harga Tanah Sengketa yang telah disepakati bersama sebagaimana digariskan dalam Pasal 3 Surat Pernyataan dan Kuasa yakni:
 - 1) Tanah yang dijual seluas 427 M2 berikut bangunan yang ada di atasnya
 - 2) Harga keseluruhannya sebesar Rp 125,000,000,- (Seratus dua puluh lima juta rupiah)
 - 3) Dengan ditanda tangani surat pernyataan dan kuasa ini telah diterima uang pembayaran sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sisanya sebesar Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah) akan diterima pada saat seluruh Ahli Waris dari Alm Husen Saleh menandatangani Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), bahwa dengan tidak dilunasinya harga Tanah Sengketa sebesar Rp 95.000.000,- (sembilan puluh lima juta rupiah), dengan demikian bahwa Para Tergugat tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang ditetapkan dalam perikatan/perjanjian yakni Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut diatas
 - 4) Ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa tidak mencantumkan tanggal pembuatannya sehingga tidak terpenuhinya syarat formil dari Akta di bawah Tangan sehingga mengakibatkan Surat Pernyataan dan Kuasa menjadi tidak sah sesuai dengan doktrin hukum yang menyatakan "bahwa syarat dan keabsahan Akta di Bawah Tangan tertumpu pada dipenuhi atau tidaknya syarat formil dan syarat materil sebagaimana yang digariskan Pasal 1874 KUHPerdata, syarat tersebut bersifat kumulatif dan tidak boleh kurang dari itu dan apabila tidak dipenuhinya salah satu syarat baik syarat formil dan atau syarat materil mengakibatkan Akta di Bawah Tangan menjadi tidak sah.

Akibat perbuatan wanprestasi dari Para Tergugat terhadap Para Penggugat, Para Penggugat mengalami kerugian materil dan immaterial. Sebagai akibat wanprestasi yang dilakukan Para Tergugat, maka penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan dan oleh pengadilan diputuskan :

- a. Pengadilan Negeri Bogor telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Bgr., tanggal 28 Agustus 2019 dengan amar sebagai berikut:
 - 1) Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 - 2) Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pelunasan tanah sengketa sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;
 - 3) Menyatakan batal Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku Penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli;

- 4) Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik terhadap tanah sengketa sebidang tanah seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan yang berdiri di atasnya yang merupakan sebagian luas tanah alas hak Sertipikat Hak Milik Nomor 703/Paledang seluas 1404 m² (seribu empat ratus empat meter persegi) atas nama Pemegang Hak Para Penggugat, Surat Ukur Nomor 34/Pid/2000, tanggal 9 Mei 2000 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor tanggal 17 Mei 2000;
- 5) Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan sukarela atau bantuan Aparat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 6) Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
- 7) Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

Majelis hakim dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat, maka Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan putusan Nomor 7/PDT/2020/PT.BDG.

Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak melunasi sisa pelunasan tanah sengketa sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) kepada Para Penggugat;
3. Menyatakan batal Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli;
4. Menyatakan Para Penggugat sebagai pemilik terhadap tanah sengketa, sebidang tanah seluas 427 m² (empat ratus dua puluh tujuh meter persegi) berikut 1 (satu) unit bangunan yang berdiri di atasnya;
5. Menghukum Para Tergugat untuk mengosongkan sekaligus menyerahkan tanah sengketa kepada Para Penggugat dengan sukarela atau bantuan aparat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku
6. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

Analisis Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/PDT/2021 Terkait Pembatalan Surat Kuasa Menjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 bahwa pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah disebabkan dalam Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat tanpa tanggal pembuatan, yang ditandatangani Bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah, almarhum Saleh Husen dan almarhum

Abdullah/selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli dikarenakan Para Tergugat telah wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan harga tanah sengketa yang telah disepakati bersama sebagaimana digariskan dalam Pasal 3 Surat Pernyataan dan Kuasa, yakni sisanya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan mewajibkan Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah), sebaliknya Para Tergugat harus pula menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Para Penggugat.

Menurut Mahkamah Agung bahwa Surat Pernyataan dan Kuasa dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahti alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli adalah batal dan tidak dapat dibenarkan secara hukum karena mereka sama sekali tidak mengetahui adanya kesepakatan tersebut dimana katanya telah ada rembuk keluarga dan ahli waris.

Berdasarkan kasus dalam penelitian ini bahwa Pembatalan Surat Pernyataan dan Kuasa disebabkan jual beli atas Tanah Sengketa dibuat tanpa tanggal pembuatan yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta Almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah, Almarhum Saleh Husen dan Almarhum Abdullah / selaku Penjual dan Para Tergugat / selaku Pembeli menjadi batal demi hukum dikarenakan ketika penandatanganan jual beli Tanah Sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa dimana Penggugat II masih di bawah umur sehingga tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum sebagaimana digariskan dalam Pasal 1330 KUH Perdata.

Pembatalan Surat Pernyataan dan Kuasa disebabkan karena dibuat tanpa tanggal pembuatan, yang ditandatangani Bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahti alias Latifah, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah/selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli menjadi batal demi hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang sahnya suatu perjanjian bahwa supaya perjanjian menjadi sah maka para pihak harus sepakat terhadap segala hal yang terdapat di dalam perjanjian dan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati. Apabila tidak memenuhi syarat subjektif, maka sepanjang tidak dimintakan oleh para pihak untuk dibatalkan maka perjanjian tersebut tetap mengikat kepada mereka yang membuatnya.

Berdasarkan fakta hukum di persidangan ternyata dalam perjanjian jual beli tanah dengan Surat Pernyataan dan Kuasa terbukti bahwa secara hukum Surat Pernyataan dan Kuasa tidak dapat dibenarkan karena mereka sama sekali tidak mengetahui adanya kesepakatan tersebut dimana katanya telah ada rembuk keluarga dan ahli waris akan tetapi Majelis Hakim tidak menemukan baik dari bukti Para Penggugat dan Para Tergugat. Menurut ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya suatu perjanjian apabila tidak memenuhi sepakat mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat suatu perjanjian maka perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat Subjektif yang pembatalannya dapat dimintakan oleh para pihak kepada Hakim melalui gugatan sedangkan apabila perjanjian tersebut tidak memenuhi sesuatu hal dan sebab yang halal maka tidak memenuhi syarat Objektif sehingga putusan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum.

Sepakat yang hanya oleh sebahagian dari ahli waris Husen Saleh kepada Para Tergugat, dimana yang diperjanjikan tersebut didalamnya ada hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dan Kuasa, dan ketika Surat Pernyataan dan Kuasa dibuat pada tanggal 7 Februari 1995 Saleh masih berumur 20 (dua puluh) tahun karena lahir pada tanggal 09 September 1975, dan Fawas masih berusia 19 (sembilan belas) tahun karena lahir pada tanggal 21 September 1976, dimana keduanya belum cakap bertindak secara keperdataan menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga atas Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh sebahagian ahli waris Husen Saleh yaitu Almarhum Latifah, Almarhum Abdullah, Muhammad (Penggugat I), Fawaz Husein Alias Fawaz dan Saleh kepada Ny. Hikmah Abdullah (Tergugat I) dan Ny. Hawa Binti M. Nur (Tergugat II) adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut batal karena cacat hukum dalam pembuatannya.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021, bahwa pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah yang dikeluarkan oleh Notaris dapat dilatar belakangi oleh faktor tidak terpenuhinya syarat objektif sahnya perjanjian yaitu: kesepakatan para pihak, hal tertentu, dan sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian yang diingkari oleh Para Tergugat, yaitu kesepakatan untuk melakukan jual beli tanah objek sengketa yang harganya tidak dilunasi oleh Para Tergugat yang sisanya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) serta jual beli atas tanah sengketa dalam Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat tanpa tanggal pembuatan, yang ditandatangani Bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias Latifah, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah/selaku Penjual dan Para Tergugat/selaku Pembeli menjadi batal demi hukum, dikarenakan Para Tergugat telah wanprestasi karena tidak melakukan pelunasan harga tanah sengketa yang telah disepakati bersama sebagaimana digariskan dalam Pasal 3 Surat Pernyataan dan Kuasa, yakni sisanya sebesar Rp90.000.000,00 (sembilan puluh juta rupiah) dengan mewajibkan Para Penggugat secara tanggung renteng untuk mengembalikan uang kepada Para Tergugat sebesar Rp50.400.000,00 (lima puluh juta empat ratus ribu rupiah), sebaliknya Para Tergugat harus pula menyerahkan kembali tanah objek sengketa kepada Para Penggugat.

Pembatalan Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani bersama antara Penggugat I dan Penggugat II beserta almarhumah Latifah Umar Annahdi alias LATIFAH, almarhum Saleh Husen dan almarhum Abdullah selaku penjual dan Para Tergugat selaku Pembeli telah memenuhi aspek kepastian hukum.

Notaris dalam membuat akta perjanjian jual beli notaris harus berupaya untuk melengkapi dengan mempunyai nilai kebenaran, kejelasan dan keabsahan misalnya mulai dari kepala akta harus mencerminkan isi akta secara substansial, tidak dibenarkan mengandung salah pengetikan atau bentuk lain kekeliruan pada kepala akta. Redaksi dalam setiap pasal yang dituangkan harus lugas dan jelas tidak mengandung arti yang bersifat multi interpretative sehingga dapat ditafsirkan berbeda, Setiap pasal harus memberikan deskripsi utuh dan mengandung kepastian hukum dan tidak berpindah ke pasal lain secara tidak jelas, memuat secara detail dan teknis jika ada sesuatu hal yang harus diatur dalam perjanjian.

Proses pembuatan akta perjanjian jual beli juga harus mengandung kebenaran dengan memberikan nasehat hukum terlebih dahulu kepada penghadap mengenai pentingnya kebenaran pembuatan akta dan akibat hukum jika tidak

menyampaikan segala sesuatu dengan tidak sebenarnya. Notaris harus berupaya untuk memitigasi risiko kemungkinan terjadinya sengketa dengan penyusunan akta perjanjian legal aman dan kuat sehingga melahirkan kepastian hukum bagi penghadapnya.

Upaya mencapai kepastian hukum notaris perlu memperhatikan aspek syarat formil dan materil dengan menggunakan prinsip-prinsip kehati-hatian dan meminimalisir kesalahan dikemudian hari. Pengetahuan yang luas di dalam praktik pembuatan akta perjanjian sangat diharapkan akan memberikan pengaruh terhadap kualitas akta yang dibuat. Nilai moral dalam pembuatan akta otentik lebih penting seperti kejujuran, kesadaran terhadap batas-batas kewenangan pada proses pembuatan akta perjanjian jual beli lebih dikedepankan untuk menilai otentitas suatu akta.

Perjanjian Jual Beli (PJB) harus dibuat dengan akta notaris dan biasanya dibuat saat salah satu pihak sudah memenuhi kewajibannya. Beberapa contoh kondisi yang mengharuskan dibuatnya PJB adalah saat pembeli ingin menjual propertinya sebelum melakukan pembayaran lunas kepada penjual, ada administrasi seperti pembayaran pajak yang belum selesai atau pemecahan sertipikat dari penjual belum selesai sehingga tidak bisa dibuatnya Akta Jual Beli (AJB).

Tingkatan tertinggi perjanjian dalam suatu transaksi adalah Akta Jual Beli (AJB). AJB dibuat saat kedua belah pihak pembeli dan penjual sama sama telah memenuhi kewajibannya. Pembeli sudah melunasi tanah, bangunan dan semua pajak, dan penjual sudah menyerahkan tanah dan bangunan sesuai kesepakatan awal. AJB menjadi akta otentik yang menjadi bukti sah secara hukum bahwa properti yang dibeli sudah menjadi hak milik, karena ada pengalihan nama pada AJB yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau notaris sebagai pihak yang berwenang. Pembuatan AJB telah diatur pada Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 Tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, nantinya pihak pejabat umum yang berwenang bisa langsung mengikuti format-format baku yang telah tersedia.

PPJB dalam prakteknya dimungkinkan untuk dibatalkan secara sepihak oleh salah satu pihak atau atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu juga PPJB dapat pula dibatalkan oleh suatu keputusan pengadilan. Dengan dibatalkan PPJB, maka kuasa juga dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi unsur subyektif atau batal demi hukum apabila tidak memenuhi unsur objektif. Dengan demikian apabila surat kuasa batal, maka PPJB juga dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pemberi kuasa berhak menarik kembali kuasanya, bahkan memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan kuasa yang diberikan jika ada alasan untuk itu.

Kuasa menjual dapat dicabut atau dibatalkan dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Konsep dasar transaksi jual beli tanah adalah terang dan tunai. Terang, berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai, berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajakpajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertipikatnya. Namun, pada praktiknya, karena berbagai alasan, konsep terang dan tunai itu seringkali belum dapat dipenuhi. Belum terpenuhi, bukan berarti transaksi tidak bisa dilakukan, ada instrumen lain, yaitu dengan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat, sebagai tanda jadi transaksi jual beli tersebut, sambil

menunggu yang belum selesai. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertipikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal.

Jika bentuknya adalah PJB Belum Lunas, maka di dalamnya tidak ada kuasa, kecuali syarat-syarat pemenuhan suatu kewajiban. Sedangkan jika pembayaran sudah lunas dan dibuatkan PJB Lunas, maka di dalamnya dibarengi dengan Kuasa untuk menjual, dari penjual kepada pembeli. Jadi, ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili atau sudah memberikan kuasa menjual dengan redaksi kuasa untuk menjual kepada pembeli, Notaris/PPAT dapat langsung membuatkan Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertipikatnya.

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara).

Kuasa untuk menjual ini, bisa masuk sebagai klausul dalam PJB, bisa juga berdiri sendiri, berbentuk akta tersendiri. Jadi, ketika tanda tangan, menandatangani dua akta PJB dan Akta Kuasa Untuk Menjual. Dalam hal Kuasa untuk menjual masuk sebagai klausul dalam PJB, maka yang ditandatangani hanyalah akta PJB saja.

Simpulan

Dasar pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 869 K/Pdt/2021 terkait pembatalan surat kuasa menjual dalam perjanjian jual beli tanah adalah telah tepat dan benadalam putusan tersebut, karena ata sepakat hanya oleh sebahagian dari ahli waris dimana yang diperjanjikan tersebut didalamnya ada hak-hak dari ahli waris yang lainnya yang tidak mengetahui adanya Surat Pernyataan dan Kuasa, dan ketika Surat Pernyataan dan Kuasa dan ada dua ahli waris yang belum cakap bertindak secara keperdataan menurut Pasal 330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga atas Surat Pernyataan dan Kuasa yang dibuat oleh sebahagian ahli waris Husen adalah cacat hukum sehingga harus dinyatakan Surat Pernyataan dan Kuasa tersebut batal karena cacat hukum dalam pembuatannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Halili, Faizal Umar. 2002. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Sertifikat Berdasarkan Akta Pengikatan Jual-beli". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 1. No. 2, hlm. 72.
- Khairandy, Ridwan. 2004. *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*. Jakarta: UI Press.
- Khairandy, Ridwan. 2013. *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: UII Press.
- Putro, Widodo Dwi, et.al. 2016. *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*. Jakarta: LelP.
- Subekti, R. 2015. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.