

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
BERKAITAN DENGAN AKTA KUASA MENJUAL DALAM JUAL BELI
TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BANDUNG NOMOR
387/Pdt.G/2017/PN.Bdg)**

Emma Yosephine Sinaga, Widodo Suryandono

ABSTRAK

Tesis ini membahas keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dan Jual Beli Tanah yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, serta membahas akibat hukum dari akta Notaris yang dibuat tanpa persetujuan pihak yang berkepentingan. Bentuk penelitian yang akan dipakai adalah bentuk penelitian yuridis-normatif. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif, dengan menggunakan pengumpulan data, menganalisis suatu perkara hingga penyusunan laporan penelitian. Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen dan bahan pustaka. Hasil penelitian menyarankan bahwa perlunya ketelitian dan pentingnya pemahaman Notaris dalam pembuatan Akta, serta pentingnya pemahaman Hakim dalam mempertimbangkan putusannya terkait syarat sah perjanjian terutama tentang kewenangan para pihak dalam membuat suatu perjanjian beserta akibat hukum apabila syarat-syarat tersebut tidak dipenuhi.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa Menjual, Jual Beli Tanah

A. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Notaris sudah sepatutnya paham mengenai akta yang dibuatnya. Di dalam praktik kenotariatan, Notaris bisa saja tersangkut dan terlibat dalam suatu perselisihan, baik itu perselisihan perdata maupun pidana. Hal ini dapat terlihat dari Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Dalam Putusan tersebut, pihak yang menjual pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu Tergugat pada putusan telah mengaku sebagai pemilik sah tanah, padahal pihak Tergugat sedang menjalankan kuasa berdasarkan Akta Kuasa Menjual.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur dalam Buku III KUHPperdata, yaitu dalam Pasal 1457 KUHPperdata. Jual Beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang. Notaris harus secara teliti dan seksama dalam memeriksa akta yang dibuatnya agar akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan Kode Etik Notaris serta tidak bertentangan dengan hak dan kewajiban masing-masing Pihak.

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

Kuasa Menjual termasuk ke dalam salah satu jenis perjanjian pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam KUHPperdata. Berdasarkan Pasal 1796 KUHPperdata², pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum hanya meliputi perbuatan pengurusan, sedangkan untuk memindahtangankan benda hanya dapat dilakukan oleh Pemilik dengan suatu pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata yang tegas. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka Kuasa Menjual wajib diberikan dalam bentuk kuasa khusus, tidak boleh dalam bentuk kuasa umum serta menggunakan kata-kata yang tegas.³

¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Bandung: Balai Pustaka, 2016), Ps. 1457.

² *Ibid.*, Ps. 1796.

³ Gita Rianty Hapsari, "Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Jual sebagai Jaminan Pelunasan Utang yang Timbul Berdasarkan Tindak Pidana Pengelapan (Analisis Putusan Nomor 298/PDT/2013/PT.MKS)," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2016), hlm. 61.

Pemberian kuasa termasuk dalam lingkup perikatan sebagaimana diatur dalam Bab keenam belas KUHPerdota. Pemberian Kuasa harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu Perjanjian. Pemberian kuasa diawali dengan adanya suatu kepentingan seseorang dengan pihak-pihak tertentu. Pihak yang tidak langsung bertindak atas kepentingannya tersebut membutuhkan pihak lain yang mewakilinya dengan memberikan kuasa. Pihak yang berkepentingan disebut sebagai Pemberi Kuasa dan Pihak yang mewakilinya disebut sebagai Penerima Kuasa.⁴

Orang yang telah diberikan kuasa adalah Pihak yang mewakili si Pemberi Kuasa dalam melakukan perbuatan hukum. Jadi apa yang dilakuakn oleh si Penerima Kuasa merupakan tanggungan dari Pemberi Kuasa dan segala hak dan kewajiban yang timbul dalam suatu perjanjian yang mendahului pemberian kuasa tersebut menjadi hak dan kewajiban dari si Pemberi Kuasa.

Pemberian Kuasa dalam bentuk Kuasa Menjual dapat berbentuk Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dan pemberian Kuasa Menjual yang tidak berdiri sendiri. Bentuk Pemberian Kuasa Menjual yang berdiri sendiri artinya pemberian Kuasa tersebut merupakan perjanjian yang berdiri sendiri dan tidak disandarkan pada suatu perjanjian pokok, sedangkan pemberian kuasa yang tidak berdiri sendiri adalah pemberian Kuasa Menjual tanah yang bersandar pada perjanjian pokok, sehingga jika perjanjian pokok batal atau dibatalkan, maka pemberian Kuasa ini turut menjadi batal atau dibatalkan.⁵

Berdasarkan kasus dalam Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, Akta Kuasa Menjual tersebut berbentuk Kuasa Menjual yang berdiri sendiri dan tidak tergantung pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Permasalahannya adalah bagaimana kekuatan Akta Kuasa Menjual apabila penerima kuasa melaksanakan kuasa melebihi apa yang dikuasakan kepadanya.

Berdasarkan latar belakang yang sebelumnya diuraikan, tesis ini akan membahas mengenai perspektif hukum mengenai Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan adanya wanprestasi dalam pelaksanaan Akta Kuasa Menjual dalam jual beli tanah, sebagaimana yang terdapat pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg. Oleh sebab itu tesis ini diberi judul “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg).”

⁴ Seselia, “Keabsahan Surat Kuasa Jual mengenai Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 01/Pdt.G/2011/PN KSP. Tanggal 19 Agustus 2011),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013), hlm. 14.

⁵ Harum Melati Suci, “Jual Beli Tanah dengan Kuasa Jual yang Telah Berakhir Demi Hukum dan Akibat Hukumnya terhadap Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 29PK/PDT/2009),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013), hlm. 33.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, yang menjadi permasalahan penelitian ini adalah:

- a. Bagaimana kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg?
- b. Bagaimana keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg?
- c. Bagaimana tanggung jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg?

3. Metode Penelitian

Bentuk penelitian yang akan dipakai oleh peneliti adalah bentuk penelitian yuridis-normatif. Dalam penelitian terhadap Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg adalah penelitian yang menelaah norma hukum tertulis.⁶ Sedangkan sifat dari penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis maksudnya adalah suatu analisis data yang berdasarkan pada teori hukum yang bersifat umum diaplikasikan untuk menjelaskan seperangkat data lain, dan Penulis akan memfokuskan kajuannya pada teori-teori hukum umum tersebut, guna menjawab rumusan masalah yang ada.⁷

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperoleh langsung melalui penelusuran kepustakaan. Data sekunder yang digunakan terdiri atas sumber primer, sumber sekunder, dan sumber tersier. Tujuan dari data sekunder adalah dapat dijadikan data pokok maupun data penunjang dalam penelitian ini.⁸

Jenis bahan hukum yang dipergunakan adalah bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.⁹ Bahan hukum primer yang digunakan peneliti adalah Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg dan Undang-Undang terkait seperti Undang-Undang Jabatan Notaris serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tujuan peneliti menggunakan bahan hukum primer adalah sebagai sumber dasar adanya penelitian ini yang memiliki kekuatan hukum

⁶ Sri Mamudji, *et al, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm 9.

⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997), hlm 10.

⁸ Mamudji, *et al, Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, hlm. 28.

⁹ *Ibid.*, hlm. 30-31.

mengikat. Bahan hukum sekunder yang digunakan adalah buku mengenai Akta Kuasa Menjual beserta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tesis serta makalah yang disampaikan dalam berbagai pertemuan ilmiah. Tujuan adanya bahan hukum sekunder adalah untuk memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi sumber primer dan implementasinya. Bahan hukum tersier yang digunakan adalah abstrak, ensiklopedi serta kamus yang bertujuan sebagai buku rujukan yang dapat membantu menerangkan kata-kata atau definisi hukum.

Alat pengumpulan data yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara terhadap narasumber. Studi dokumen berfungsi untuk memberikan fakta-fakta yang akan memberikan suatu pemahaman atas permasalahan yang sedang diteliti. Dengan demikian, diharapkan bahwa dengan penggunaan studi dokumen atau bahan pustaka ini, dapat memberikan fakta-fakta dan pemahaman yang lebih jelas mengenai permasalahan yang sedang diteliti ini. Selain itu kami juga mewawancarai akademisi dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Hal ini sangat dibutuhkan untuk mendapatkan pendapat-pendapat hukum dari para ahlinya langsung.

Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif.¹⁰ Metode ini berguna untuk mengembangkan teori yang telah dibangun dari data yang sudah didapat. Metode kualitatif pada tahap awalnya peneliti melakukan penjelajahan, kemudian dilakukan pengumpulan data sampai mendalam, mulai dari observasi hingga penyusunan laporan penelitian.¹¹

Bentuk hasil penelitiannya adalah dikarenakan menggunakan tipe penelitian deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang realitas pada objek yang diteliti secara objektif yaitu berdasarkan pada teori hukum tertentu. Hasil yang ingin dicapai adalah pemahaman yang lebih mendalam sejauh mana Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan dengan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah terkait dengan Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg.

4. Sistematika Penelitian

Penelitian ini akan disusun dalam sebuah tulisan yang terdiri dari 3 (tiga) bagian, yang secara ringkas disusun dengan sistematika sebagai berikut:

Bagian pertama yaitu Pendahuluan, dalam bagian ini menguraikan pengantar untuk memasuki bagian-bagian selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang terkait dengan masalah pokok. Pada bagian ini dibagi menjadi 4 (empat) sub bagian, yaitu latar belakang, rumusan masalah, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

Bagian kedua yaitu Pembahasan, bagian ini berisikan pembahasan rumusan masalah yang telah disebutkan sebelumnya mengenai analisis kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam jual beli tanah, keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

¹⁰ Pupu Saeful Rahmat, "Penelitian Kualitatif," *Equilibrium* (Januari-Juni 2009), hlm. 2.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 7.

serta tanggung jawab Notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg.

Bagian ketiga yaitu Penutup, bagian terakhir yang mengakhiri seluruh rangkaian uraian dan pembahasan dalam penelitian ini yang dituangkan dalam suatu simpulan serta saran yang dianggap perlu dan berguna oleh penulis.

B. PEMBAHASAN

1. Analisis terhadap Kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg

Dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg, bahwa Penggugat memberikan kuasa kepada Tergugat selaku penerima kuasa, yaitu kuasa untuk menjual tanah dan rumah milik Para penggugat yang terletak di Komplek “The Phapyrus Garden”, Kav. 27, seluas 205 m² (dua ratus lima meter persegi) sebagaimana SHM No. 3003/ Kelurahan Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung, sesuai dalam Akta Kuasa No.02 tertanggal 16 - 11-2010 dan Kuasa Pengambilan SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong di PT. BANK MANDIRI (Turut Tergugat III) dalam Akta Kuasa No.03 tertanggal 16-11-2010, karena pada tanggal 16-06-2010 telah terpasang Hak Tanggungan Nomor : 4794/2010 Peringkat Pertama APHT PPAT NINING PUSPITANINGTYAS, SH Nomor : 192/2010 tanggal 16-02-2010, yaitu pada Turut Tergugat III, sebagaimana termuat dalam Surat Pemberian Kredit (SPK) PT. KPR MANDIRI(Persero) Tbk. Nomor : CLB.BDG/SPPK.KPR/1875/2009, dan karena hal tersebut juga berhubungan dan tercantum dengan jelas, terang dalam isi Kuasa No. 02 yang berbunyi : *“Yang sedang dalam proses pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk dst”*. Kedua akta tersebut dibuat oleh Turut Tergugat II selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bandung Barat.

Beberapa Bunyi Akta Kuasa No.02 tertanggal 16 -11-2010 menyatakan, sebagai berikut:

- a. Rumah tersebut dijadikan sebagai rumah contoh, lalu Tergugat menjanjikan apabila rumah tersebut terjual, maka Penggugat I akan menerima bonus senilai 30 % (Tiga puluh persen) dari nilai harga beli, kemudian dari hasil penjualan rumah tersebut oleh Tergugat akan digunakan sebagai pembayaran pelunasan cicilan rumah tersebut kepada Turut Tergugat III.
- b. *“Melaksanakan pelunasan pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.*

Bahwa, sampai sekarang janji dari Tergugat kepada Penggugat I untuk melunasi proses pembiayaan kepada Turut Tergugat III hingga diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Kelas I A Khusus Bandung, tidak ada realisasinya, dengan demikian dalam penandatanganan Akta Kuasa No. 02 dan Akta Kuasa No. 03 yang dibuat oleh Turut Tergugat II, pada waktu itu berada dalam tanggung jawab Tergugat

secara pribadi, dan telah terbukti bahwa Tergugat telah cidera janji dalam menjalankan kewajibannya.

Dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”) menyebutkan, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan”. Subjek dalam perjanjian pemberian kuasa tersebut adalah pemberi kuasa dan penerima kuasa dan yang menjadi pokok perjanjian pemberian kuasa adalah dapat satu atau lebih perbuatan hukum dalam hukum harta kekayaan.

Bila dilihat dari jenis pemberian kuasa tersebut adalah termasuk perjanjian pemberian kuasa akta umum, dimana pemberian kuasa dengan akta umum adalah suatu pemberian kuasa yang dilakukan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa dengan menggunakan akta notaris atau akta notaril. Artinya bahwa pemberian kuasa itu dilakukan di hadapan dan di muka Notaris. Dengan demikian pemberian kuasa mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹²

Pemberian kuasa yang dimaksud adalah kuasa untuk menjual, masuk ke dalam 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 sesuai dengan Pasal 1796 KUHPerduta.

Sehubungan dengan Tergugat tidak memenuhi kewajibannya merupakan suatu hal yang tidak sesuai dengan perjanjian, dimana Perjanjian adalah memuat seperangkat hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan atau ditepati oleh para pihak yang dinamakan sebagai prestasi.¹³

Melalui akta autentik dapat ditentukan secara jelas hak dan kewajiban seseorang, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya. Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan apa yang termuat dalam akta sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta, serta memberikan akses terhadap informasi dan peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak. Dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta Notaris yang akan ditandatangani.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris dalam praktek kesehariannya disamping dapat dikatakan menjalankan profesi

¹² Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, *Op Cit*, hal. 84

¹³ Johannes Ibrahim, *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (PT.Refika Aditama: Bandung, Tahun 2004), hal.49

sekaligus juga memangku sebagai pejabat publik yang melaksanakan sebagian dari tugas pemerintah dalam bidang keperdataan.

Berdasarkan ketentuan UUJN dalam Pasal 15 ayat (1) disebut bahwa: “Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam proses peralihannya membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah tersebut. Dalam proses pembuatan surat kuasa menjual dapat dibuat dibawah tangan oleh para pihak dan dapat juga dibuat melalui akta Notaris.

Namun dalam proses pembuatannya notaris membuat tanggung jawab moril untuk mengedukasi masyarakat yang datang kepadanya terkait dengan pembuatan akta kuasa menjual tersebut terlebih dahulu, disini salah satu peran notaris selaku sebagai pejabat umum dalam pembuatan akta autentik serta kewenangan lainnya. Perlunya pengawasan terhadap Notaris yang dilakukan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Hal tersebut disebabkan karena Notaris berada dalam kewenangannya.

Hal yang terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta autentik ialah kekuatan pembuktian lengkap. Bukti lengkap ialah bukti yang dapat menghasilkan kepastian yang cukup untuk mengabdikan akibat hukum yang dituntut oleh Penggugat, tanpa mengurangi adanya kemungkinan bukti tentang kebalikannya, sehingga sesuai dengan penjelasan di atas maka keberadaan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Turut Tergugat II selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bandung apakah berkekuatan pembuktian sempurna? Akta Kuasa yang dimaksud adalah Akta Kuasa Nomor 2 tertanggal 16-11-2010 dan Akta Kuasa Nomor 3 tertanggal 16-11-2010.

Berdasarkan pasal 1870 KUHPerdota bahwa suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya. Akta autentik merupakan bukti yang sempurna, maksudnya bahwa ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian.

Pasal 1234 KUHPerdota menyebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Dengan menepati berarti memenuhi isi perjanjian atau dalam arti yang lebih luas melunasi pelaksanaan perjanjian, yaitu memenuhi dengan sempurna segala isi, tujuan dari ketentuan sesuai dengan kehendak yang telah disetujui oleh para pihak.

Sehingga unsur-unsur wanprestasi adalah:

1. Ada perjanjian oleh para pihak;
2. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi perjanjian yang sudah disepakati.
3. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi perjanjian.

Pengertian wanprestasi (*breach of contract*) adalah tidak dilaksanakannya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Wanprestasi (kelalaian) seorang debitur dapat berupa empat macam, yaitu :

1. tidak melakukan apa yang seharusnya disanggupi untuk dilakukan,
2. melaksanakan yang dijanjikan, namun tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
3. melakukan apa yang telah diperjanjikan, namun terlambat pada waktu pelaksanaannya,
4. melakukan sesuatu hal yang di dalam perjanjiannya tidak boleh dilakukan.

Akibat hukum dari debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi berupa:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (ganti rugi);
2. Pembatalan perjanjian;
3. Peralihan resiko. Benda yang dijanjikan obyek perjanjian sejak saat tidak dipenuhinya kewajiban menjadi tanggung jawab dari debitur;
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan di depan hakim.

Disamping debitur harus menanggung hal tersebut diatas, maka yang dapat dilakukan oleh kreditur dalam menghadapi debitur yang wanprestasi ada lima kemungkinan sebagai berikut (Pasal 1276 KUHPerdara):

1. Memenuhi/melaksanakan perjanjian;
2. Memenuhi perjanjian disertai keharusan membayar ganti rugi;
3. Membayar ganti rugi;
4. Membatalkan perjanjian; dan
5. Membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Bahwa, Pasal 1320 KUH Perdata mengatur tentang syarat-syarat supaya terjadinya suatu persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat yaitu :

- (1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya ;
- (2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan ;
- (3). Suatu pokok persoalan tertentu ;
- (4). Suatu sebab yang tidak terlarang ;

Bahwa, suatu perjanjian/perikatan dapat dibatalkan/dimohonkan pembatalannya karena ada cacat yuridis dari perjanjian/perikatan tersebut, dimana Tergugat telah menyalahgunakan isi Akta Kuasa No. 02 dengan cara uang hasil

transaksi jual beli rumah milik Para Penggugat dari Pihak Turut Tergugat I tidak disetorkan kepada Turut Tergugat III, sebagaimana isi Kuasa No. 2 yang berbunyi:

“Melaksanakan pelunasan pembiayaan pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.

Dan selain itu, Tergugat juga telah lalai/ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajiban isi Kuasa No. 2 yang berbunyi :

*“..... melunasi pinjaman-pinjaman pada PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk.
..... dst “.*

Sehubungan dengan pasal-pasal yang mengatur tentang dapat dimohonkannya pembatalan diantaranya yaitu Pasal 1266 KUH Perdata yang mengatur tentang salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Tergugat telah terbukti melakukan Ingkar Janji (Wanprestasi) yaitu tidak memenuhi kewajibannya dengan cara uang hasil transaksi jual beli rumah milik Para Penggugat dari Pihak Turut Tergugat I tidak disetorkan kepada Turut Tergugat III.

Bahwa, Pasal 1267 KUH Perdata mengatur tentang pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga. Bahwa, akibat perbuatan Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian baik moril maupun materiil, maka adil dan patut jika Para Penggugat menuntut ganti rugi kepada Tergugat.

Hal yang diuraikan diatas adalah berdasarkan pada pertimbangan yang terdapat dalam Putusan No. 387/Pdt.G/2017/PN Bdg, bahwa perjanjian antara Para Penggugat dan Tergugat adalah sah dan otentik, sehingga atas wanprestasi yang terjadi Hakim menyatakan bahwa Akta Kuasa No.02 dan Akta Kuasa No. 03 tertanggal 16 November 2010 yang dibuat oleh Turut Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu Hakim juga menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.

Terdapat hal lain yang perlu diperhatikan terkait kecakapan dan kewenangan para pihak dalam membuat suatu perjanjian. Bahwa, untuk melakukan jual beli tanah menurut Hukum Tanah, agar jual beli tersebut sah, sebagaimana dinyatakan oleh Prof. BOEDI HARSONO, harus dipenuhi syarat materil dari jual beli tersebut yaitu¹⁴:

- a. Kecakapan dan kewenangan Para Pihak untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.
- b. Dipenuhinya syarat oleh Pembeli untuk menjadi pemegang hak atas tanah yang dibeli.
- c. Persetujuan bersama untuk melakukan jual beli tersebut.
- d. Dipenuhinya syarat Terang, Tunai dan Riil.

Kecakapan seseorang dalam membuat perjanjian dapat dilihat dari usianya yang telah mencapai 18 (delapan belas) tahun keatas (dewasa) dan tidak dibawah pengampuan (curatele). Namun, yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian tidak hanya kecakapan saja melainkan kewenangan para pihak perlu Notaris perhatikan dalam pembuatan suatu perjanjian. Dalam kasus yang terdapat dalam perkara ini para

¹⁴ Kutipan dari Putusan No. 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg, hal. 6

pihak yaitu Para Penggugat dan Tergugat dalam membuat akta Kuasa berperan sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa dimana akta Kuasa tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh Turut Tergugat II yaitu selaku PPAT/Notaris di Kabupaten Bandung Barat.

Jika kita melihat dari segi kewenangan para pihak, hal tersebut berkaitan dengan Pasal 3 Paragraf ke-4 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No. CLBC.BDG/0871/PK.KPR/2009 tanggal 12-11-2009 yaitu sebagai berikut:

“Tanah dan bangunan yang menjadi agunan tersebut pada saat ini selama berlakunya Perjanjian Kredit sedang dan tetap akan dihuni oleh Debitur/Pemilik Agunan (Penggugat I) dan **tidak akan dihuni atau disewakan, dijual atau dialihkan dengan cara apapun** kepada pihak lain atau digunakan dengan **tanpa adanya persetujuan tertulis** terlebih dahulu dari pihak Bank (Turut Tergugat III)”.

Berdasarkan Perjanjian Kredit tersebut, pada faktanya Akta Kuasa No. 02 dan Akta Kuasa No. 03 tertanggal 16 November 2010, dibuat tanpa persetujuan dan sepengetahuan Turut Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga Turut Tergugat III merasa dirugikan dan keberatan dengan adanya perjanjian pemberian kuasa dari Para Penggugat terhadap Tergugat dan adanya transaksi jual beli pada objek Hak Tanggungan/ objek perkara antara Tergugat dan Turut Tergugat I. Dengan adanya Perjanjian Kredit tersebut dapat menjadi dasar bahwa walaupun para Penggugat adalah pemilik sah dari objek perkara dan cakap hukum untuk mengadakan suatu perjanjian dengan pihak lain, namun ternyata Para Penggugat telah menjalani wewenangnya melebihi haknya, hal ini berkaitan dengan asas *nemo plus juris tranferre potest quam ipse habet* (tak seorang pun dapat mengalihkan lebih banyak haknya daripada yang ia miliki) untuk menjadi pihak “pemberi kuasa” pada akta kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II karena masih terikat pada Perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat III. Sehingga apabila suatu perjanjian dibuat oleh para pihak dengan wewenang yang melebihi haknya, hal ini tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”, maka akibatnya adalah perjanjian itu batal demi hukum.

Akta Kuasa No. 02 dan Akta Kuasa No. 03 tertanggal 16 November 2010 seharusnya mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang memiliki sifat pembuktian sempurna, hal ini juga tertuang dalam Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan, “suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”¹⁵

¹⁵ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Ps. 1870.

Pembuktian yang sempurna ini berlaku, sepanjang syarat-syarat untuk menjadi akta autentik terpenuhi, seperti bentuknya yang diatur oleh undang-undang, dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang di tempat dimana akta itu dibuat. Apabila syarat-syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akta yang dibuat tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian di bawah tangan, hal ini juga dituangkan dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yaitu:

Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.¹⁶

Dalam hal ini, apabila Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat suatu akta Notaril, lalai terhadap akta yang dibuatnya, salah satu contohnya seperti salah dalam menentukan apakah Para Penggugat memang memiliki wewenang sebagai pihak “pemberi kuasa” pada akta kuasa yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II terkait dengan Para Penggugat masih terikat pada Perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat III, maka apabila kebenaran pada akta notaril tersebut yaitu akta kuasa yang dibuat oleh Turut Tergugat II yang merupakan seorang Notaris, dapat dibuktikan lain, maka kekuatan pembuktian akta tersebut menjadi berkekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Notaris merupakan pejabat yang dianggap sudah mengerti dengan akta yang dibuatnya, sehingga dalam prakteknya sebelum membuat suatu akta, Notaris akan memeriksa dokumen-dokumen yang terkait dalam pembuatan aktanya. Sebagaimana dalam pembuatan akta Surat Kuasa Menjual dalam perkara ini, pastilah Notaris akan memeriksa terlebih dahulu tentang objek yang hendak dijual seperti memeriksa Sertifikat Hak Milik dari objek perkara. Oleh karena objek perkara sedang diagunkan/ dijaminkan kepada Turut Tergugat III maka Notaris akan memeriksa Surat Perjanjian Kredit dan APHT dari objek perkara tersebut, sehingga Notaris seharusnya tidak membuat Surat Kuasa Menjual tersebut dengan memperhatikan klausul yang terdapat pada Pasal 3 Paragraf ke-4 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No. CLBC.BDG/0871/PK.KPR/2009 tanggal 12-11-2009 yaitu sebagai berikut:

“Tanah dan bangunan yang menjadi agunan tersebut pada saat ini selama berlakunya Perjanjian Kredit sedang dan tetap akan dihuni oleh Debitur/Pemilik Agunan (Penggugat I) dan tidak akan dihuni atau disewakan, dijual atau dialihkan dengan cara apapun kepada pihak lain atau digunakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak Bank (Turut Tergugat III)”.

Akta Kuasa Menjual yang telah dibuat oleh Notaris yaitu Turut Tergugat II dalam perkara ini secara tidak langsung memberikan akses untuk terjadinya peralihan tanah/ objek perkara yang tentunya melanggar klausul pada Surat Perjanjian Kredit tersebut,

¹⁶ *Ibid*, Ps. 1869

sehingga apabila hal tersebut terbukti maka kekuatan Akta Kuasa Menjual menjadi berkekuatan pembuktian seperti akta di bawah tangan.

2. Analisis terhadap Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan Pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg

Dikaitkan dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg, tentang Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Tergugat dan Turut Tergugat I, bahwa Turut Tergugat I telah menguasai dan menempati tanah berikut bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I dengan melalui KPR Turut Tergugat III dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I. Tergugat dengan Turut Tergugat I telah melakukan jual beli objek perkara dari Tergugat (selaku Kuasa dari Para Penggugat) dengan harga Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011.

Untuk mengetahui legalitas kuasa dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah sebagai dasar pembuatan akta jual beli serta untuk mengetahui konsekuensi hukum terhadap penggunaan kuasa sebagai dasar pembuatan akta jual beli, maka perlu diketahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli atas suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/ bangunan dari penjual kepada pembeli.¹⁷

Sama halnya dengan Turut Tergugat I yang telah menguasai dan menempati tanah berikut bangunan yang telah dibeli oleh Penggugat I dengan melalui KPR Turut Tergugat III dengan dasar Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 antara Tergugat dengan Turut Tergugat I. Tergugat dengan Turut Tergugat I telah melakukan jual beli objek perkara dari Tergugat (selaku Kuasa dari Para Penggugat) dengan harga Rp 1.350.000.000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh juta rupiah) sudah termasuk Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011 tertanggal 2 Maret 2011. Ternyata Tergugat yang diberi kuasa oleh Para Penggugat tidak melaksanakan prestasinya yang terdapat dalam Akta Kuasa Menjual.

Bahwa jual beli atas tanah dan rumah yang terletak di Komplek “The Phapyrus Garden” Kav. 27, seluas 205 m2 (dua ratus lima meter persegi),

¹⁷<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>

sebagaimana SHM No. 3003/Kel. Gegerkalong Kecamatan Sukasari Kota Bandung bahwa antara Tergugat dengan Turut Tergugat I mengandung cacat hukum karena tidak memenuhi asas “Terang, Tunai dan Riil”.

- Terang artinya : dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang.
- Tunai artinya : dibayarkan secara tunai.
- Riil artinya : Jual beli dilakukan secara nyata.

Bahwa oleh karena jual beli antara Tergugat dengan Turut Tergugat I tidak memenuhi syarat Terang, Tunai dan Riil dan berdasarkan pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg atas bukti yang diajukan Turut Tergugat I di depan persidangan menurut hakim telah terbukti bahwa Turut Tergugat I telah mengetahui keadaan tanah yang akan dibelinya tersebut dalam keadaan yang tidak bersih dan masih dalam status jaminan hutang di Turut Tergugat III, maka Turut Tergugat I dapat dikategorikan bukan sebagai pembeli yang beritikad baik, karenanya tidak layak mendapatkan perlindungan hukum, sehingga dengan demikian jual beli tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

Itikad baik berkaitan dengan apakah seorang yang dirugikan mendapat perlindungan hukum atau tidak. Dalam hal ini yang perlu diperhatikan adalah apakah Turut Tergugat I mengetahui atau tidak mengenai kondisi tanah. Seorang Pembeli yang beritikad baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa si Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu. Ia sama sekali tidak mengetahui barang yang dibelinya apakah berasal dari orang yang bukan pemiliknya. Pembeli beritikad baik adalah Pembeli yang jujur. Di dalam Hukum Benda, Itikad Baik diartikan sebagai kejujuran. Dalam hal ini, Itikad Baik merupakan suatu elemen subjektif yang berkaitan dengan sikap batin atau kejiwaan (*psychische gestelheid*).¹⁸

Itikad Baik dalam anasir subjektif yang ada pada waktu mulai berlakunya suatu hubungan hukum biasanya berupa pengiraan dari hati sanubari yang bersangkutan, bahwa syarat-syarat yang diperlukan bagi mulai berlakunya hubungan itu sudah dipenuhi semua. Jika kemudian ternyata bahwa sebenarnya ada syarat yang tidak terpenuhi, maka pihak yang beritikad baik ini dianggap seolah-olah syarat tersebut telah dipenuhi semua. Dengan kata lain, pihak yang beritikad baik ini tidak boleh dirugikan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya syarat tersebut.¹⁹

Dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yurisprudensi dan doktrin pada umumnya mengartikan Itikad Baik bersifat objektif jika berada dalam ranah perikatan. Itikad Baik dalam arti objektif bahwa suatu perjanjian yang dibuat haruslah dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, sehingga dalam pembuatan perjanjian, harus diperhatikan agar perjanjian tersebut tidak merugikan salah satu pihak.

¹⁸ Badan Pembinaan Hukum Nasional dan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, dalam *Simposium Hukum Perdata Nasional*, (Yogyakarta, 21-23 Desember 1981), sebagaimana dikutip Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, hlm. 123

¹⁹ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perdata*, cet. 11, (Bandung: Penerbit Sumur, 1992), hlm 56

Dalam hal ini apabila Turut Tergugat I patut percaya bahwa Tergugat memiliki kewenangan bertindak sebagai penerima kuasa menjual objek perkara, dan terbukti telah melakukan proses jual beli dengan Tergugat dengan itikad baik, maka Turut Tergugat I adalah pihak yang tidak boleh dirugikan dan berhak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Jual beli hak atas tanah terdapat syarat materil dan syarat formil yang wajib terpenuhi. Syarat materil jual beli hak atas tanah yaitu: ²⁰

- a) pembeli ialah orang yang berhak membeli tanah yang bersangkutan;
- b) penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan;
- c) tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Jika salah satu syarat materil tersebut tidak dipenuhi maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah sehingga batal demi hukum, artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung dengan nomor register 387/Pdt.G/2017/PN Bdg, PPJB dibuat dibawah tangan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I dimana Akta Kuasa antara Para Penggugat dan Tergugat telah menjadi dasar bagi Tergugat untuk menjadi pihak “penjual” dalam transaksi jual beli objek perkara. Sehingga sah atau tidaknya Akta Kuasa sangatlah berpengaruh dalam transaksi jual beli yang tertuang dalam PPJB. Dan apakah PPJB saja cukup untuk menjadi bukti kepemilikan? Seperti yang diuraikan diatas bahwa 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 pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli, untuk kemudian diproses balik nama sertifikatnya. 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 beres. Belum terpenuhinya persyaratan untuk Akta Jual Beli, bisa jadi karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak, atau kondisi lainnya yang legal. Sehingga apabila dibandingkan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Akta Jual Beli, maka yang dapat menjadi bukti kepemilikan yang sah adalah Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Oleh karena itu walaupun Turut Tergugat I menguasai objek perkara namun pemilik yang sah terhadap objek perkara tersebut adalah Para Penggugat.

Keabsahan Akta PPJB jika dikaitkan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg yang mana akta kuasa menjual bersifat akta notaril yang pada faktanya Akta Kuasa No. 02 dan Akta Kuasa No. 03 tertanggal 16 November 2010, dibuat tanpa persetujuan dan

²⁰ Agus Pandoman, Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid I, hlm. 118

sepengetahuan Turut Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga para Penggugat telah ingkar janji dengan Turut Tergugat III dan menjalankan wewenangnya melebihi hak yang dimiliki terkait dengan peralihan hak atas tanah yaitu “menjual” karena masih terikat perjanjian Kredit dengan Turut Tergugat III. Oleh karena itu, apabila dapat dibuktikan lain, maka akta tersebut berkekuatan seperti akta di bawah tangan.

Terkait dengan PPJB yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut, walaupun telah terbukti bahwa Tergugat pun tidak memiliki wewenang untuk menjadi penerima kuasa dalam hal menjual tanah, apabila Akta Kuasa Menjual dinyatakan batal demi hukum tentunya akan berdampak PPJB yang dibuat oleh tergugat dan Turut Tergugat I karena PPJB dibuat oleh Tergugat yang ternyata tidak memiliki wewenang sebagai penerima kuasa untuk menjual objek perkara. Walaupun dengan adanya PPJB tidak menyebabkan objek perkara menjadi beralih secara yuridis kepada Turut Tergugat I sebagai calon pembeli objek perkara, namun terjadi masalah ketika Turut Tergugat I menguasai secara fisik objek perkara dan merasa sudah memiliki dengan alasan telah membayar objek perkara kepada Tergugat. Dan Turut Tergugat III sebagai pemegang Hak Tanggungan juga merasa keberatan oleh karena objek perkara dikuasai oleh pihak selain Penggugat dan merasa tidak memberikan persetujuan terkait Akta Kuasa Menjual ataupun dalam PPJB. Oleh karena PPJB dibuat oleh pihak yang tidak memiliki wewenang dalam perjanjian, hal ini tidak memenuhi syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian yaitu “suatu sebab yang halal” sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara yaitu “Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”, maka akibatnya adalah perjanjian itu batal demi hukum.

3. Analisis mengenai Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan dengan Pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg

Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan dengan Pelaksanaan Akta Kuasa Menjual Terkait dengan putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg, bahwa diketahui Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib berpedoman kepada aturan-aturan dan perundang-undangan yang berlaku. Kewajiban dalam menjalankan jabatannya yang telah ditentukan baik di dalam UUJN, khususnya dalam Pasal 16 UUJN maupun Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia, dimana Notaris dalam menjalankan jabatannya, berkewajiban bertindak jujur, seksama, mandiri, penuh rasa tanggung jawab serta harus pula menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan yang akan dilakukan.

Di samping itu Notaris wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta, selain itu dalam pembuatan akta Notaris diwajibkan untuk bertindak cermat dan seksama. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan akta yang berkaitan dengan

perjanjian, yang berarti bahwa notaris mempunyai wewenang membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sehubungan dengan hal tersebut, bahwa Penggugat I memberikan kuasa kepada Tergugat untuk Surat Kuasa Nomor : 2 tanggal 16 November 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung SH.,M.Kn, Penggugat I atas persetujuan dari Penggugat II telah memberikan kuasa kepada Tergugat secara khusus. Untuk dan atas nama Pemberi Kuasa dengan tanpa mengurangi peraturan-peraturan yang berwenang, menjual, mengoperkan kredit, menyerahkan, memindahkan, dengan cara apapun juga dan kepada siapapun juga, demikian dengan harga dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh pemberi Kuasa dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku serta syarat-syarat yang lazimnya dipakai dalam Jual beli, Pengoper Kreditkan, penyerahan, pemindahan, yaitu dalam menjual/oper kredit atas tanah miliknya tersebut yang saat ini masih dalam jaminan utang pada Turut Tergugat III, dan apabila tanah berikut bangunan tersebut telah terjual, Tergugat berkewajiban untuk melakukan pembayaran utang/pelunasan Penggugat kepada Turut Tergugat III, sehingga selain Akta Kuasa Nomor 2 telah dibuat pula Akta Nomor 3 untuk pengambilan sertipikat/jaminan utang Penggugat I pada Turut Tergugat III. Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 015/WBP/DIR-EXT/III/2011, Tergugat telah saling berjanji dan mengikatkan diri untuk mengadakan hubungan hukum jual beli dengan Turut Tergugat I atas tanah milik Penggugat I.

Tergugat telah menjalankan kuasa untuk menjual tanah berikut bangunan milik Penggugat I tersebut kepada Turut Tergugat I, akan tetapi Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pembayaran utang dari Penggugat I kepada Turut tergugat III sebagaimana disepakati dalam surat Kuasa Nomor : 2 tanggal 16 November 2010 yang dibuat oleh dan dihadapan Untung, SH.,M.Kn tersebut bahkan Tergugat saat ini telah pergi dan tidak diketahui lagi keberadaannya (DPO).

Tanggung jawab Turut Tergugat II selaku Notaris yang membuat Akta Kuasa antara Para Penggugat sebagai Pemberi Kuasa dan Tergugat sebagai Penerima Kuasa adalah sebatas sah atau tidaknya Akta Kuasa yang dibuatnya, dimana Akta Kuasa tersebutlah yang menjadi dasar bagi Tergugat dalam mengadakan transaksi jual beli objek perkara dengan Turut Tergugat I sebagai pembeli. Oleh karena PPJB antara Tergugat dan Turut Tergugat I bukanlah akta yang bersifat otentik melainkan akta dibawah tangan.

Berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Bandung dengan nomor register 387/Pdt.G/2017/PN Bdg Akta Kuasa merupakan akta yang sah dan otentik namun karena adanya wanprestasi oleh Tergugat kepada Para Penggugat maka Akta Kuasa tersebut dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum dan membawa akibat terhadap PPJB antara Tergugat dan Turut Tergugat I dimana transaksi jual beli objek perkara dinyatakan cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum.

Namun apabila dikaitkan dengan dengan Pasal 3 Paragraf ke-4 Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah Graha Mandiri No. CLBC.BDG/0871/PK.KPR/2009 tanggal 12-11-2009 yaitu sebagai berikut: “Tanah dan bangunan yang menjadi agunan tersebut

pada saat ini selama berlakunya Perjanjian Kredit sedang dan tetap akan dihuni oleh Debitur/Pemilik Agunan (Penggugat I) dan **tidak akan dihuni atau disewakan, dijual atau dialihkan dengan cara apapun** kepada pihak lain atau digunakan dengan **tanpa adanya persetujuan tertulis** terlebih dahulu dari pihak Bank (Turut Tergugat III)”, maka Para Penggugat walaupun merupakan pemilik yang sah atau objek perkara, namun dari segi “kewenangan”, Para Penggugat tidak berwenang untuk menyewakan, menjual atau mengalihkan dengan cara apapun kepada pihak lain atau digunakan dengan tanpa adanya persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak Bank (Turut Tergugat III). Hal terkait ini juga perlu diperhatikan oleh seorang Notaris yang menghasilkan suatu akta otentik.

Seperti yang diketahui, sebuah akta otentik, merupakan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya sesuai dengan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kekuatan pembuktian sempurna yang terdapat dalam suatu akta otentik merupakan perpaduan dari beberapa kekuatan pembuktian dan persyaratan yang terdapat. Ketiadaan salah satu kekuatan pembuktian ataupun persyaratan tersebut akan mengakibatkan suatu akta otentik tidak mempunyai nilai kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig*) dan mengikat (*bindende*), sehingga akta akan kehilangan keotentikannya dan tidak lagi menjadi akta otentik. Walaupun akta notaris merupakan alat bukti yang sempurna, sebagaimana telah diuraikan di atas, namun akta notaris dalam praktik dapat mengalami degradasi kekuatan alat bukti. Degradasi akta notaris diartikan sebagai akta notaris yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik namun dianggap tulisan di bawah tangan, yang disebabkan terjadinya pelanggaran atas ketentuan Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak. Pasal ini memuat ketentuan, bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya memiliki kekuatan bukti di bawah tangan, dalam hal:

1. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta itu;
2. Pejabat Umum tidak mampu (tidak cakap) untuk membuat akta itu;
3. Cacat dalam bentuknya.

Selain itu, dalam Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris yang berbunyi: Tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 41, Pasal 44, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, atau Pasal 52, yang mengakibatkan suatu akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau suatu akta menjadi batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris.²¹

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-iv, (Yogyakarta: Liberty, 1993), hlm.56

Apabila ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu Akta Notaris, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap Notaris. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris tidak didasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan-ketentuan menurut Pasal 84 UUJN tetapi hanya dapat didasarkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris dengan para pihak.²² Hal ini termasuk tanggung jawab Notaris secara perdata yang merupakan tanggung jawab materiil terhadap kebenaran Akta, dalam konstruksi Perbuatan Melawan Hukum maupun Wanprestasi.

Tanggung jawab Turut Tergugat II selaku Notaris adalah sebatas akta yang dibuat olehnya yaitu Akta Kuasa Menjual. Akta Kuasa Menjual tersebut telah memberikan jalan untuk terjadinya peralihan tanah sehingga memberikan wewenang kepada Tergugat selaku penerima Kuasa untuk mengadakan transaksi jual beli objek perkara dengan Turut Tergugat I sebagai calon pembeli. Akibatnya, Penggugat menjadi cidera janji dengan Turut Tergugat III berdasarkan Surat Perjanjian Kredit yang membatasi Penggugat dalam hal peralihan tanah atau objek perkara. Notaris dalam perkara ini yaitu Turut Tergugat II memiliki tanggung jawab terhadap Akta Kuasa Menjual terkait dengan akta PPJB yang dibuat secara dibawah tangan oleh Tergugat kepada Turut Tergugat I apabila perjanjian dalam Akta Kuasa Menjual tersebut dinyatakan batal demi hukum dan berkekuatan seperti akta di bawah tangan.

Tanggung jawab Notaris secara administrasi atas Akta yang dibuatnya didasarkan pada Peraturan Jabatan Notaris (UUJN) terhadap kebenaran materiil dalam Akta yang dibuatnya dan tanggung jawab secara Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan Kode Etik Notaris. Sanksi administrasi berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris menyebutkan jenis sanksi administrasi yang diberikan apabila seorang Notaris melanggar ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris.²³ Di dalam Ketentuan Pasal 16 ayat (11) Undang-Undang Jabatan Notaris disebutkan apabila Notaris melanggar kewajiban Notaris dapat dikenakan sanksi berupa peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat.

Namun apabila dalam pembuatan Akta Kuasa Menjual, adanya kesengajaan Turut Tergugat II yaitu Notaris dan para pihak atau salah satu pihak yang hendak membuat akta, untuk membuat akta yang melanggar ketentuan dalam hal ini Surat Perjanjian Kredit karena telah mengetahui tentang klausul pada Surat Perjanjian Kredit yang secara jelas menyatakan untuk tidak mengalihkan objek perkara tanpa persetujuan Turut Tergugat III, yang mengakibatkan ada pihak yang merasa dirugikan, maka Notaris dapat dituntut telah melakukan tindak pidana permufakatan jahat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 88 KUHP.

Tanggung Jawab Notaris secara pidana dalam hal ini adalah perbuatan pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Umum yang

²² Febrina Annisa Simanungkalit, "Tanggung Jawab Notaris terkait Akta yang Mengandung Unsur Penyelundupan Hukum," (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2012), hlm. 30-31

²³ Kunni Afifah, "Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum," hlm. 152.

berwenang membuat Akta, bukan dalam konteks individu sebagai warga negara pada umumnya. Di dalam praktik, apabila terdapat Akta Notaris yang dipermasalahkan oleh para pihak, Notaris dapat ditarik sebagai salah satu pihak yang turut serta melakukan atau membantu melakukan tindak pidana. Notaris dapat dikenakan sanksi pidana yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (untuk selanjutnya disebut sebagai KUHP) dengan catatan bahwa pemidanaan terhadap Notaris tersebut dapat dilakukan dengan batasan ada tindakan hukum dari Notaris terhadap aspek lahiriah, formal dan materiil Akta yang sengaja, penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan bahwa Akta yang akan dibuat dihadapan Notaris oleh Notaris bersama-sama para pihak dijadikan dasar untuk melakukan suatu tindak pidana.²⁴

C. PENUTUP

1. Simpulan

Berdasarkan penelitian dan seluruh uraian pembahasan sebelumnya, maka kesimpulannya sebagai berikut :

1. Kekuatan Akta Kuasa Menjual dalam Jual Beli Tanah dalam perkara yang terdapat pada putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN Bdg adalah memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan. Akta Kuasa Menjual yang dibuat oleh Turut Tergugat II yakni Notaris di Kabupaten Bandung Barat telah memberikan akses terjadinya peralihan tanah dan rumah milik Para penggugat (objek perkara) dan melanggar ketentuan yang terdapat dalam Surat Pemberian Kredit (SPK) PT. KPR MANDIRI(Persero) Tbk. Nomor : CLB.BDG/SPPK.KPR/1875/2009, yang melarang adanya peralihan objek perkara tanpa persetujuan Turut Tergugat III, mengakibatkan dalam pelaksanaan Akta Kuasa Menjual, Penggugat menjalankan wewenangnya lebih dari hak yang dimilikinya sebagai “pemberi kuasa” kepada Tergugat selaku penerima kuasa tanpa persetujuan Turut Tergugat III sebagai pemegang hak tanggungan atas objek perkara.
2. Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg adalah tidak sah. Berhubungan dengan akta PPJB yang dibuat di bawah tangan oleh para pihak berdasarkan Akta Kuasa Menjual tersebut, yang menentukan sebenarnya Tergugat pun tidak memiliki wewenang untuk menjadi penerima kuasa dalam hal menjual tanah kepada Turut Tergugat I sebagaimana dalam Akta Kuasa Menjual dalam akta tersebut belum terdapat persetujuan dari Turut Tergugat III terkait peralihan tanah dalam bentuk apapun juga, sehingga apabila suatu perjanjian dibuat oleh para pihak yang tidak mempunyai kewenangan yang merupakan syarat objektif dari syarat sahnya perjanjian, maka akibatnya perjanjian itu tidak sah dan perjanjian batal demi hukum.
3. Tanggung jawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berkaitan dengan pelaksanaan Akta Kuasa Menjual pada Putusan

²⁴ Febrina Annisa Simanungkalit, “Tanggung Jawab Notaris”, hlm. 33

Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg yaitu Notaris hanya bertanggung jawab terhadap akta yang dibuatnya yaitu Akta Kuasa Menjual, apabila Akta Kuasa Menjual tersebut dinyatakan batal demi hukum oleh karena Penggugat merupakan pihak yang telah menjalankan wewenangnya lebih dari haknya, Notaris dapat diminta pertanggungjawabannya baik secara administrasi ataupun pidana oleh pihak yang merasa dirugikan, apabila terbukti lalai atau sengaja melanggar ketentuan terkait pembuatan akta.

2 Saran

1. Notaris harus lebih berhati-hati dalam membuat akta otentik. Terkait syarat subjektif dari sahnya perjanjian, Notaris sebaiknya tidak hanya memperhatikan tentang kecakapan saja melainkan kewenangan para pihak dalam membuat perjanjian. Seperti Penggugat yang merupakan pemilik sah dari objek perkara, namun karena masih terikat dengan perjanjian kredit dengan Turut Tergugat III, yang menyatakan bahwa Pengugat tidak dapat menjual atau mengalihkan objek perkara tanpa persetujuan Turut Tergugat III, maka Penggugat yang tadinya berwenang untuk menjual atau mengalihkan objek perkara, menjadi tidak memiliki wewenang tersebut kecuali mendapatkan persetujuan dari pihak yang bersangkutan.
2. Dalam transaksi jual beli hal yang penting tidak hanya menuangkan perjanjian dalam Akta Pengikatan Jual Beli saja, namun itikad baik juga merupakan hal yang berpengaruh pada transaksi jual beli tersebut, karena apabila tidak adanya itikad baik maka transaksi jual beli akan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2011)
- Ibrahim, Johannes. *Cross Default & Cross Collateral sebagai Upaya Penyelesaian Kredit Bermasalah*, (PT.Refika Aditama: Bandung, Tahun 2004).
- Lumban Tobing, G.H.S, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Gelora Aksara Pratama, 1992)
- Mamudji Sri, *et al*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, (Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005).
- Mertokusumo Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Edisi ke-iv, (Yogyakarta: Liberty, 1993).
- Pandoman, Agus. *Peraturan Primer Perikatan Akta-Akta Publisitas-Non Publisitas Jilid I*. (Yogyakarta: Raga Utama Kreasi, 2017).
- Rahmat, Pupu Saeful. “*Penelitian Kualitatif*,” *Equilibrium*. (Januari-Juni 2009).
- Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2011).
- Sunggono, Bambang. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997).

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Bandung: Balai Pustaka, 2016.

Pengadilan Negeri Bandung Kelas IA Khusus, Putusan No. 387/Pdt.G/ 2017/PN.
Bdg

C. Artikel

Harum Melati Suci, “Jual Beli Tanah dengan Kuasa Jual yang Telah Berakhir Demi Hukum dan Akibat Hukumnya terhadap Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Nomor 29PK/PDT/2009),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2013).

Hapsari Gita Rianty, “Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Utang dan Akta Kuasa Jual sebagai Jaminan Pelunasan Utang yang Timbul Berdasarkan Tindak Pidana Pengelapan (Analisis Putusan Nomor 298/PDT/2013/PT.MKS),” (Tesis Magister Universitas Indonesia, Depok, 2016).

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

D. Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti>