

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dilihat dari sudut pandang hukum, perbuatan manusia dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan hukum dan bukan perbuatan hukum. Suatu perbuatan adalah perbuatan hukum, bilamana perbuatan tersebut menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum yang timbul tersebut memang merupakan tujuan atau dikehendaki oleh orang/pihak yang berbuat.

Melalui perbuatan hukum seseorang dapat menyelenggarakan urusan-urusan/kepentingannya, dan dari sekian perbuatan-perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang, mengadakan perjanjian merupakan perbuatan hukum yang paling populer dan sering dilakukan seseorang dalam menyelenggarakan urusannya. Hampir tak ada hak dan kewajiban yang tak dapat diperoleh seseorang melalui perjanjian, tentunya dengan ketentuan, pihak siapa yang diajak untuk mengadakan perjanjian harus menyetujuinya. Dengan perkataan lain, untuk meletakkan hak dan kewajiban dalam perjanjian dibutuhkan kesepakatan antara para pihak didalamnya, yang dalam hukum dikenal dengan istilah konsensus.¹

Pada dasarnya begitu banyak ragam perjanjian yang dapat diadakan para pihak, mengingat sifat terbuka yang dianut dalam Buku III KUHPerdara. Perjanjian jual beli adalah termasuk jenis perjanjian yang paling sering diadakan seseorang dalam

¹Konsensus merupakan kesepakatan atau pertemuan kehendak para pihak dalam perjanjian. Dalam asas konsensualisme perjanjian dikatakan lahir bila telah terjadi kesepakatan, atau dengan perkataan lain Tidak ada sepakat, tidak ada kontrak (*no consent no contract*). Lihat Ridwan khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan Bagian Pertama*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 90

hidup bermasyarakat. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) “Jual beli” adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari pengertian tersebut diatas, jual beli menurut KUHPerdata hanyalah perjanjian *obligatoir* saja, artinya perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdata belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukannya “*levering*” atau penyerahan.²

Menurut KUHPerdata, perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensual, yaitu dengan adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup menimbulkan perjanjian jual beli. Namun perjanjian jual beli tanah menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang sekarang berlaku, merupakan perjanjian riil, karena mendasarkan pada hukum adat yang bersifat tunai, riil dan terang.³

Secara yuridis, ketentuan formal mengenai perbuatan hukum jual beli tanah haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut

² R. Subekti, *Aneka Perjanjian, Cetakan Kesebelas*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm.11

³ J satrio, *Hukum Perjanjian ,Perjanjian Pada Umumnya*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 1992) hlm. 41-42. Lihat juga Pasal 5 UUPA dan Penjelasannya.

PPAT). Ketentuan ini dapat dilihat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka sejak saat itu hak atas tanah telah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli.⁴ Hal ini dikarenakan ketentuan dalam UUPA mendasar pada ketentuan hukum adat.⁵ Dalam hukum adat, sistem yang dipakai berkenaan dengan jual beli tanah umumnya dikenal dengan sistem tunai riil dan terang, dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli sehingga pada detik bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli, oleh karena itu maka dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli berarti harga sudah harus dibayar oleh pembeli sehingga pada detik bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli.⁶

Adapun demikian, terkadang dalam hal-hal atau keadaan tertentu perbuatan hukum jual beli tanah belum dapat untuk dilakukan dihadapan PPAT. Oleh sebab itu, apabila telah terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli hak atas tanah sedang jual belinya belum dapat dilakukan dihadapan PPAT, maka perlulah

⁴ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT, Cetakan III, Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Penerbit KaryaMedia, 2014), hlm.67.

⁵ Lihat UUPA, Dikatakan dalam baris awal Pasal 5, bahwa “hukum yang berlaku atas bumi air dan ruang angkasa ialah hukum adat”. Dengan pertimbangan yang diuraikan dalam penjelasannya, karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat.

⁶ Mustofa, *op.cit.*, hlm. 68.

kesepakatan yang demikian itu dituangkan dalam perjanjian, yang umumnya dalam praktek pembuatan hukum yang demikian itu seringkali dilakukan dihadapan notaris. Kewenangan Notaris untuk mengesahkan kesepakatan mengenai jual beli tanah ini, dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan perubahannya undang-undang Nomor 2 tahun 2014 (selanjutnya disebut UUJN), yang mengatakan bahwa “Notaris berwenang untuk membuat akta- akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Penyebab jual beli tanah belum dapat dilakukan dihadapan PPAT dan perlu untuk dituangkan dalam akta Notaris terlebih dahulu dapat disebabkan oleh banyak faktor, yang diantaranya dapat dikarenakan :

1. Tanahnya belum terdaftar/ bersertipikat,
2. Pembeli belum membayar lunas harga transaksi tanahnya,
3. Sertipikat tanahnya masih dalam proses pemecahan
4. Sertipikat tanahnya masih dalam proses balik nama ke nama penjual
5. Hak atas tanah yang hendak dibeli belum dapat dimiliki oleh pembeli (masih perlu dilakukan proses penurunan hak maupun peningkatan hak atas tanah)
6. Belum dilakukan roya atas sertipikat tersebut karena masih dibebani hak tanggungan.

Berlainan dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, Kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah sebagaimana jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban

saja antara calon penjual dan calon pembeli (konsensuil *obligatoir*). Selain itu PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT.⁷

Dengan sifat *obligatoir* dalam PPJB yang belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, tentu akan dibutuhkan suatu perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas harga tanahnya, oleh sebab itu, umumnya Notaris akan melakukan tindakan awal pengamanan/perlindungan kepada pembeli yaitu dengan membuat kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). Kuasa yang demikian dalam praktek pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah “**kuasa mutlak**”.

Tujuan dibuatnya kuasa mutlak adalah untuk menciptakan suatu keadaan dimana pembeli yang telah membayar lunas harga tanah dapat sewaktu-waktu mewakili penjual untuk membuat akta jual belinya dihadapan PPAT. Sehingga disini kepentingan dari pembeli akan lebih terlindungi, karena meskipun secara yuridis hak kepemilikan tanah tersebut belum beralih kepada pembeli, dengan adanya kuasa tersebut, pembeli mempunyai wewenang untuk mengalihkan hak atas tanah yang telah dibelinya tersebut.

Pada dasarnya kuasa mutlak tidaklah dikenal atau diatur dalam KUHPerdara, keberadaan kuasa mutlak dalam praktek pengalihan hak atas tanah merupakan hasil dari penemuan hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang dalam perkembangannya, keberadaan kuasa mutlak telah diakui dan dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum dengan syarat, kuasa tersebut dibuat untuk menjamin

⁷ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan II, (Bandung : PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 97.

pelaksanaan kewajiban perbuatan hukum tertentu yang timbul dari perjanjian atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya.⁸ Meskipun demikian, dalam penerapannya terdapat suatu larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri tersebut adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang

1. Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
2. Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.

Sedangkan isi dari diktum kedua Instruksi Mendagri tersebut adalah mengenai jenis kuasa mutlak yang dilarang untuk digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dimana dari isi diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak yang dilarang adalah kuasa mempunyai 3 (tiga) unsur, sebagai berikut :

1. Obyek dari kuasa tersebut adalah tanah
2. Kuasa tersebut mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan
3. Kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang

⁸ Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, (Jakarta : PT. Tatanusa, 2005), hlm. 72.

haknya, dan pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan hak atas tanah.

Mengenai larangan pada diktum pertama dan diktum kedua dalam intruksi mendagri tersebut, sekarang ini telah dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Dimana dalam pasal tersebut dikatakan “PPAT dilarang membuat akta apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak”.

Latar belakang dikeluarkannya Intruksi Mendagri tersebut, sebenarnya dimaksudkan untuk menghindari penyalahgunaan penggunaan kuasa mutlak, di antaranya, terhadap ketentuan mengenai penetapan kepemilikan luas tanah maksimum maupun pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu sebagaimana telah ditetapkan oleh UUPA.⁹ Selain itu, dalam pemberian kuasa mutlak juga dikhawatirkan menimbulkan konflik diantaranya:

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak. Hal ini disebabkan karena bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa/pembeli.
2. Penyalahgunaan klausul kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali. Karena dengan kekuatan pemberian kuasa walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa/penjual dan ini sangat merugikan pihak penjual karena tidak bisa

⁹ Larangan pemilikan tanah terhadap orang asing atas hak milik (Pasal 21 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 30 UUPA) dan Hak Guna Bangunan (Pasal 36 UUPA)

berbuat apa-apa. Hal ini juga merupakan perbuatan melanggar hukum dari penerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, disini penulis tertarik untuk mengangkat topik dalam penulisan tesis ini dengan judul **“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH NOTARIS”**

B. Rumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah diuraikan dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa dalam hal tertentu Notaris harus membuat akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dan mengabaikan ketentuan yang melarangnya ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan dalam tesis yang berjudul “pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli” ini bertujuan untuk mengkaji :

1. Pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah (PPJB) tetap berjalan meskipun bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak.

D. Kerangka Teori

Notaris adalah pejabat yang berwenang untuk membuat akta otentik sesuai ketentuan yang berlaku. Ketentuan yang dimaksud disini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Notaris berwenang membuat akta otentik, akta yang dibuat oleh Notaris dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) macam, yaitu akta yang dibuat oleh Notaris (*relaas* akta) dan akta yang dibuat dihadapan Notaris (*partij* akta). Dari kedua macam akta tersebut, *partij akta* merupakan akta paling sering dibuat oleh Notaris, yang jenisnya dapat ber macam-macam dan umumnya seringkali berupa perjanjian. Ketika membuat akta otentik berupa perjanjian, Notaris tidak sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan Ia juga mempunyai kewajiban hukum untuk melindungi kepentingan para pihak yang mengadakan perjanjian.

Kewajiban hukum ini dimuat dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang berbunyi :

“Notaris berkewajiban Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.”

Dalam lintas hukum, istilah perjanjian merupakan terjemahan dari bahasa belanda yaitu “*overeenskomst*”. *Overeenskomst* biasanya di terjemahkan dengan perjanjian dan atau persetujuan. Kata perjanjian menunjukkan adanya makna, bahwa para pihak yang ada dalam perjanjian telah sepakat tentang hal-hal yang mereka perjanjikan. Sementara itu, kata persetujuan menunjukkan makna bahwa para pihak dalam suatu perjanjian tersebut juga sama-sama setuju tentang segala sesuatu yang di perjanjikan.¹⁰

Pada dasarnya setiap orang berhak membuat perjanjian, apapun jenis dan bentuknya, undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan kehendaknya sendiri, dengan ketentuan perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Dilihat dari sekian banyak perjanjian yang dapat dibuat oleh seseorang, perjanjian jual beli termasuk perjanjian yang paling sering diadakan seseorang dalam hidup bermasyarakat. Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah

¹⁰ HS Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 163.

pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.¹¹

Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan. Akan tetapi, jika para pihak telah menyepakati unsur esensial dari perjanjian jual beli tersebut, dan para pihak tidak mempersoalkan hal lainnya, klausul-klausul yang dianggap berlaku dalam perjanjian tersebut merupakan ketentuan-ketentuan tentang jual. Perjanjian jual beli mengakibatkan suatu peralihan hak beli yang ada dalam perundang-undangan (BW) atau biasa disebut unsur *naturalia*.¹²

Pada dasarnya Jual beli belumlah mengalihkan hak kepemilikan atas benda, meskipun harganya telah dibayar oleh pembeli. Hak atas benda yang menjadi objek jual beli baru akan beralih apabila diikuti dengan penyerahan (*levering*). Penyerahan (*levering*) benda bergerak dilakukan dengan penyerahan nyata. Pada piutang atas nama penyerahannya diperlukan suatu akta baik itu dengan akta otentik atau akta di bawah tangan. Sedangkan pada benda tidak bergerak terdaftar seperti tanah untuk penyerahannya diperlukan balik nama.¹³

¹¹ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 2.

¹² Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 127.

¹³ HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2003), hlm. 49.

Semenjak berlakunya UUPA telah membawa perubahan besar terhadap konsep jual beli hak atas tanah, yaitu pada saat jual beli dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan harganya telah dibayar oleh pembeli, maka hak atas tanah telah beralih dari penjual kepada pembeli, meskipun hak atas tanah tersebut belum dibalik nama ke nama pembeli. Hal ini dikarenakan hukum pertanahan nasional menganut hukum adat yang meletakkan asas riil terang dan tunai.¹⁴

Menurut Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah haruslah dilakukan PPAT, yaitu dengan dibuatnya akta jual beli yang kemudian akta jual beli tersebut akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat 1 huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).¹⁵

Adapun demikian, dengan mendasar pada asas kebebasan berkontrak dan asas terbuka dari Buku III KUHPerdara mengenai ketentuan umum perjanjian bolehlah para pihak untuk mengadakan kesepakatan jual beli hak atas tanah sebelum mereka

¹⁴ Pasal 5 UUPA

¹⁵ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 21-30.

melakukan jual belinya dihadapan PPAT. Perjanjian yang demikian dalam praktek biasa dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pengertian dari Perjanjian pengikatan jual beli dapat kita lihat dengan cara memisahkan kata dari Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli. Mengenai pengertian Perjanjian dapat dilihat pada apa yang telah dikemukakan di atas, sedangkan pengertian Pengikatan Jual Beli menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.¹⁶

Herlien Budiono mendefinisikan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁷ Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.

Perjanjian bantuan memiliki fungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.¹⁸ Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, yang dalam jual beli tanah perjanjian utamanya adalah dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.cit* hlm.75

¹⁷ Herlien Budiono, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57

¹⁸ *Ibid*, hlm. 56-57

Satu hal penting yang harus diperhatikan apabila perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) itu dibuat oleh Notaris adalah, bahwa setelah akta itu dibuat haruslah diikuti dengan diterbitkannya suatu kuasa, dengan kata lain akta perjanjian jual beli tidak dapat dipisahkan dari kuasanya. Kuasa adalah kewenangan yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan tindakan hukum.

Pemberian kuasa (*lastgeving*) diatur di dalam Buku III Bab XVI mulai dari Pasal 1792 sampai Pasal 1819 KUH Perdata, sedangkan kuasa (*volmacht*) tidak diatur secara khusus dalam KUH Perdata maupun di dalam perundang-undangan lainnya, akan tetapi diuraikan sebagai salah satu bagian dari pemberian kuasa.¹⁹

Menurut Pasal 1792 KUH Perdata: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberi kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Dari pengertian tersebut dapat dilihat, bahwa unsur-unsur dari pemberian kuasa adalah:

1. Persetujuan
2. Memberi kekuasaan kepada penerima kuasa
3. Atas nama pemberi kuasa menyelenggarakan suatu urusan

Pada prinsipnya pemberian kuasa ditujukan untuk kepentingan pemberi kuasa, namun dalam praktek terdapat pelaksanaan kuasa untuk kepentingan penerima kuasa. Kuasa yang demikian haruslah dibuat untuk tidak dapat ditarik kembali (*onherroepelijk*). Sebab kalau dapat ditarik kembali akan mengakibatkan kepentingan penerima kuasa kurang terlindungi. Salah satu contoh dalam praktek Notaris adalah pembuatan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli.

¹⁹ Herlien Budiono, *op.cit.*, hlm. 1

Larangan mengenai kuasa mutlak dimuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah. Adapun yang dimaksud kuasa mutlak dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, dimuat dalam diktum kedua huruf (a) dan (b) dengan ciri –ciri sebagai berikut :

1. Kuasa mutlak adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa
2. Kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah kuasa mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada ketentuan yang berlaku yaitu Pasal 1792 KUH Perdata tentang pemberian kuasa (*lastgeving*), Pasal 1813 KUH Perdata, Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan PP 24 Tahun 1997, tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUHPerdota tentunya” para pihak dapat memperjanjikan kuasa yang tak dapat ditarik kembali oleh pemberinya”.

E. Metode Penelitian

1. Objek Penelitian

objek dari penelitian ini adalah “pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli”.

2. Sumber Data

Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah data kepustakaan yang digolongkan sebagai data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tertier.

a. **Bahan Hukum Primer, yaitu :**

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria
- 3) Undang –undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris beserta Perubahannya yaitu Undang- undang Nomor 02 Tahun 2014
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 5) Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak.

b. **Bahan Hukum Sekunder**

Bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari kalangan hukum, makalah, majalah dan lain sebagainya, serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan kuasa mutlak.

c. **Bahan Hukum Tertier**

Bahan yang bisa memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti ensiklopedia, majalah, artikel-artikel, surat kabar dan jurnal-jurnal hukum.

Untuk mendukung kelengkapan penelitian ini tidak tertutup kemungkinan dilakukannya penelitian untuk melengkapi data sekunder yaitu dengan melakukan wawancara dengan beberapa Notaris/PPAT yang mengetahui tentang kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah sebagai data pendukung dalam penulisan tesis ini.

3. Tehnik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen, yaitu mengkaji, menelaah dan mempelajari bahan-bahan hukum yang ada kaitannya dengan penelitian ini, ditambah dengan wawancara.

4. Pendekatan Penelitian

Penelitian hukum pada dasarnya merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁰

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode pendekatan yuridis normatif,²¹ yaitu dengan meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, sumber-sumber hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang dibahas.

5. Analisis Penelitian

Dalam suatu penelitian sangat diperlukan suatu analisis data yang berguna untuk memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1984), hlm. 43.

²¹ Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder, lihat Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1995), hlm.13.

Analisis data merupakan proses mengorganisasikan dan mengurutkan data ke dalam pola kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data.²²

Sesuai dengan tujuan penelitian, maka metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh diskripsikan atau digambarkan berdasarkan fakta-fakta yang ada dan diolah secara kualitatif dengan langkah-langkah sebagai berikut :

- a Data yang diperoleh dari penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan penelitian dan ditentukan validitasnya.
- b Hasil klasifikasi selanjutnya disistematikan.
- c Data yang telah di sistematikan dianalisis untuk kemudian diambil kesimpulan.

6. Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penulisan tesis akan dibagi dalam 5 (lima) Bab yaitu sebagai berikut :

- | | |
|---------|---|
| Bab I | Pendahuluan, Memuat Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kerangka Teori dan Metode Penelitian. |
| Bab II | Tinjauan umum, tentang Notaris, Perjanjian, dan Kuasa |
| Bab III | Keberadaan Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Dari Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris |
| Bab IV | Perlindungan Hukum Para Pihak Atas Digunakannya Kuasa Mutlak Dalam Peralihan Hak Atas Tanah |

²² Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : Penerbit Remaja Rosdakarya, 2002), hlm. 103.

Bab V Berisikan Kesimpulan Dan Saran.

