

**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK  
LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MHS. : FAUZIA TIFANY DINNAR**

**NO. POKOK MHS. : 14921015**

**BKU : KENOTARIATAN**

**PROGRAM MAGISTER KEOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2017**



**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK  
LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**

Oleh :

Nama Mhs. : Fauzia Tifany Dinnar  
No. Pokok Mhs. : 14921015  
BKU : Kenotariatan

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Pembimbing 1

**Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, .....

Pembimbing 2

**Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.**

Yogyakarta, .....

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.**



**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK  
LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**

Oleh :

Nama Mhs. : Fauzia Tifany Dinnar  
No. Pokok Mhs. : 14921015  
BKU : Kenotariatan

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Jumat tanggal 10 Februari 2017

Tim Penguji

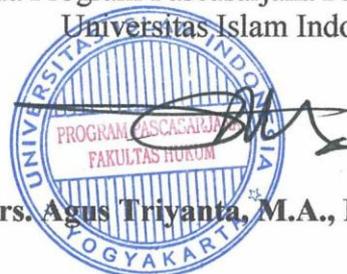
Tanda Tangan

Ketua : Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.

Anggota : Dr. Mulyoto, S.H., M.Kn.

Anggota : Nandang Sutrisno, SH.,MH.,LLM.,Ph.D.

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D.

## **“MOTTO”**

Barang siapa hendak memahami apa yang ada pada saat ini, ia perlu untuk menengok ke masa lalu dan barang siapa ingin dapat menghadapi masa depan, maka perlulah ia memahami apa yang ada saat ini.

“Masa lalu bukanlah sesuatu yang ditakdirkan untuk dilupakan, melainkan sesuatu yang harus dijadikan pembelajaran.”

## *HALAMAN PERSEMBAHAN*

*Tesis ini penulis persembahkan kepada :*

- 1. Universitas Islam Indonesia Yogyakarta*
- 2. Ibunda tercinta Nurlatifah SH,.MH dan ayahanda  
Rasmani, SE*
- 3. Adikku Dimas Dzikri Robbi Dinnar dan Putri  
Shania Azizah Dinnar*
- 4. Arif Budi Sulistya, SH*

**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR  
MAHASISWA PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS  
ISLAM INDONESIA  
*Bismillahirrahmannirrahim***

Yang bertandatangan di bawahini, saya:

Nama : FAUZIA TIFANY DINNAR  
No. Mahasiswa : 14921015  
BKU : Kenotariatan

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul:

**“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”.**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian akhir/tesis yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunan tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwasaya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan pembuatan karya ilmiah ini benar-benar Asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur “*penjiplakankaryailmiah (plagiat)*”.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya tulis ilmiah saya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan butir no. 1 dan no. 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersifat kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan terhadap pembelaan hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan “Majelis” atau “Tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagia tdisinyalir/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 01 Maret 2017



FAUZIA TIFANY DINNAR

## **KATA PENGANTAR**

Puja dan puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT., karena berkah, rahmat serta ridhoNya akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul **“PEMBUATAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS”**”, yang mana penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Selama penulis menjalani studi di Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, khususnya dalam penyusunan tesis ini penulis telah mendapatkan bantuan dan dukungan yang tidak ternilai dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Siti Anisah, SH., M. Hum., selaku dosen pembimbing pertama dan Bapak Dr. Mulyoto, SH., M.Kn., selaku dosen pembimbing kedua yang telah memberikan semangat, bimbingan dan saran selama penulis menyelesaikan penulisan tesis ini.
2. Ibuku tercinta Nurlatifah, SH., MH Ayahku Rasmani, SE Adikku Dimas Dzikri Robby Dinnar, dan Putri Shania Azizah Dinnar, terimakasih atas segala motivasi dan panjatan doa yang diberikan selama ini.
3. Suamiku Arif Budi Sulistya, SH, Terimakasih yang selalu menjadi semangat dan motifasiku dalam meraih cita-cita kita berdua. Serta

mendukung saya baik moril maupun materil, menemaniku baik suka maupun duka, terimakasih atas cinta dan kasihmu selama ini.

4. Teman-teman seperjuanganku M.Kn Universitas Islam Indonesia angkatan pertama yang telah memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.
5. Keluarga SDK (Adimas wahyu widayat,SH.,MKn, Lisnina Retnowati, SH., MKn, Mohamad Toha Dhukas,SH.,MKn, Binta Afida Rahmatika,SH.,MKn, Neky Kuntjoro,SH.,MKn, Fattahilah Fahmi, ,SH.,MKn, Ridwan Fadli M Rizal, ,SH.,MKn, Adelong Rahmawanto,SE) dan;
6. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Semoga tesis ini masih dapat memberikan manfaat dan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu hukum umumnya dan ilmu hukum Perdata pada khususnya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

**Yogyakarta, 01 Maret 2017**

**FAUZIA TIFANY DINNAR**

## ABSTRAKSI

Untuk melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, secara yuridis haruslah dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun ada kalanya untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT pembeli dan penjual belum dapat memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan, meskipun diantara mereka telah terjadi sepakat dan pembeli telah membayar lunas harga tanahnya. Dalam peristiwa yang demikian, maka dapatlah mereka menuangkan kesepakatannya dalam suatu perjanjian dihadapan notaris, yang dalam praktek notaris, perjanjian tersebut dikenal dengan nama Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas umumnya notaris akan membuat kuasa mutlak, dengan maksud kuasa tersebut dapat digunakan oleh pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah dihadapan PPAT tanpa turut sertanya penjual dalam PPJB. Menurut Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo Pasal 39 ayat 1 huruf d penggunaan kuasa mutlak adalah dilarang dengan sanksi kantor pertanahan tidak akan melakukan proses balik namanya. Berdasarkan uraian di atas, akan dikaji mengenai mengapa kuasa mutlak tetap dibuat notaris meskipun terdapat ketentuan yang mearangnya dan bagaimanakah perlindungan hukum terhadap para pihak yang telah melakukan peralihan hak atas tanah dengan memakai kuasa mutlak.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dengan cara meneliti bahan hukum pustaka, dilengkapi dengan pendekatan deskriptif dan analisis lapangan dengan cara wawancara kepada narasumber, yang kemudian fakta-fakta tersebut dianalisis dan digambarkan sesuai dengan fakta yang ada (deskriptif dan analitis). Dari hasil penelitian tersebut, maka dapat diambil kesimpulan bahwa dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan partij akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya. Dengan adanya kuasa mutlak yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Mutlak. Untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, maka Notaris menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan klausul yang menyatakan bahwa kuasa menjual yang dibuat terpisah tersebut merupakan kuasa mutlak sehingga kuasa tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak. Dari kesimpulan tersebut, maka disarankan agar penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah hendaknya disikapi secara bijaksana oleh kantor pertanahan dan untuk para pihak tidak memanfaatkan perlindungan yang diberikan notaris untuk memenuhi kepentingan tersebut sehingga menyalahgunakannya.

**Kata kunci : kuasa mutlak , PPJB, balik nama**

## ABSTRACT

To perform legal acts on acquisition of land, legally must be done in the presence of the Land Deed Official (PPAT). However there are times when to make trades before PPAT buyer and seller can not meet the requirements set sebgaimana said that although they have occurred agreed and the buyer has paid the price for their land. In such event, then it can be they pour agreement in an agreement before a notary, which in practice notary, the agreement known as the Sale and Purchase Agreement (SPA). In the Sale and Purchase Agreement keel generally notary will make absolute power, with the intention that power can be used by the buyer to transfer the right to land in front of PPAT without the participation of the seller in the SPA. According to the Minister of the Interior Instruction No. 14 of 1982 in conjunction with Article 39, paragraph 1 d riots absolute goad use is prohibited by the sanctions the land office will not conduct the process behind its name. Based on the above, will be assessed on why absolute power still made a notary despite the provisions mearangnya and how legal protection against the parties who have made the transition land rights by taking absolute power.

This study is a normative juridical research by examining the legal materials library, equipped with descriptive and analytical approach to the field with interview to the informant, who then these facts are analyzed and described in accordance with the facts (descriptive and analytical).

From these results, it can be concluded that in a deed Sale and Purchase Agreement (SPA) which is Partij deed, a notary is not only limited to just pour the will of the parties. Rather, pursuant to Article 16 point (1) letter a UUJN, Notary also have an obligation to protect the interests of the parties in it. Therefore, if the buyer has paid the price of land rights is traded in the Treaty Sale and Purchase Agreement (SPA) is a legal obligation for the Notary to protect the interests of buyers by making absolute power as a follow-up had made agreements Sale and Purchase Agreement (SPA) before him. With the absolute power has been obtained by the buyer, legally endorsee (the buyer in CSPA) may at any time facing the Land Deed Official (PPAT) to perform the transfer of rights without the help and participation of the authorizer (the seller in the SPA). But the problem is, the Land Office often refuses to make the process behind the name if the Sale and Purchase Agreements are made PPAT constituted by the power of the Absolute. To avoid any difficulty in the process of transferring the land office name, then pour Notary clause absolute power in the "Deed of Sale and Purchase Agreement", and do not put it in "Selling Authorization Act" created separately. As such "Deed Power of Selling" were made separately, remain absolute, this is because in the "Deed Sale and purchase" included a clause which states that the power to sell is made separately is an absolute power so that power can still be used by buyers to reverse the process in the name of the land office, despite the fact that power is absolute power. From these conclusions, it is recommended that the use of absolute power in the transition process of land rights should be addressed wisely by the land office and for the parties do not exploit perindungan given notary to meet the interests tersebut so abuse it.

**Keywords : absolute power, PPJB, transfer of title**

# DAFTAR ISI

Halaman

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGAJUAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iii</b>

## **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Kerangka Teori .....	9
E. Metode Penelitian .....	16
1. Objek Penelitian .....	16
2. Sumber Data .....	16
3. Tehnik Pengumpulan Data .....	18
4. Pendekatan Penelitian .....	18
5. Analisis Penelitian .....	18
6. Sistematika Penulisan .....	19

## **BAB II TINJAUAN MENGENAI NOTARIS, PERJANJIAN DAN KUASA**

A. Tinjauan Umum Notaris .....	20
1. Pengertian Notaris .....	20
2. Tugas Dan Kewenangan Notaris .....	22
3. Kewajiban Dan Larangan Notaris .....	26
B. Tinjauan Umum Perjanjian .....	29
1. Pengertian Perjanjian .....	29
2. Asas asas Perjanjian.....	32

3.	Syarat Sahnya Perjanjian .....	35
4.	Akibat Hukum Dan Pelaksanaan Perjanjian.....	37
5.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	40
6.	Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	47
C.	Tinjauan Kuasa .....	51
1.	Pengertian Kuasa .....	51
2.	Bentuk Pemberian Kuasa .....	55
3.	Tanggung Jawab Para Pihak dalam Kuasa .....	60
4.	Berakhirnya Kuasa .....	64
 <b>BAB III KEBERADAAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT DIHADAPAN NOTARIS</b>		
A.	Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Proses Jual Beli Tanah.....	68
B.	Pembuatan Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.....	74
 <b>BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK ATAS DIGUNAKANNYA KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH</b>		
A.	Peralihan Hak Atas Tanah.....	81
1.	Sebelum Berlakunya UUPA .....	81
2.	Setelah Berlakunya UUPA .....	85
3.	Tahap- Tahap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	89
B.	Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak yang Menggunakan Kuasa Mutlak .....	92
 <b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN</b>		
A.	Kesimpulan .....	102
B.	Saran .....	104

## **DAFTAR PUSTAKA**

# 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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup>Konsensus 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.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

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

---

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

<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> Hal ini dikarenakan ketentuan dalam UUPA mendasar pada ketentuan hukum adat.<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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

---

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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 membuatkan 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

---

<sup>7</sup> 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.<sup>8</sup> 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

---

<sup>8</sup> 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.<sup>9</sup> 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

---

<sup>9</sup> 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 menunjukan makna bahwa para pihak dalam suatu perjanjian tersebut juga sama-sama setuju tentang segala sesuatu yang di perjanjikan.<sup>10</sup>

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

---

<sup>10</sup> 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.<sup>11</sup>

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*.<sup>12</sup>

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.<sup>13</sup>

---

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

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

<sup>13</sup> 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.<sup>14</sup>

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).<sup>15</sup>

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

---

<sup>14</sup> Pasal 5 UUPA

<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup>

Herlien Budiono mendefinisikan perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.<sup>17</sup> 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.<sup>18</sup> 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.

---

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, *Op.cit* hlm.75

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

<sup>18</sup> *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.<sup>19</sup>

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.

---

<sup>19</sup> 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 KUHPerdata 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.<sup>20</sup>

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah metode pendekatan yuridis normatif,<sup>21</sup> 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.

---

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

<sup>21</sup> 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.<sup>22</sup>

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 untu 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                   |

---

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

## Bab V Berisikan Kesimpulan Dan Saran.

## BAB II

### TINJAUAN MENGENAI NOTARIS, PERJANJIAN DAN KUASA

#### A. Tinjauan Umum Notaris

##### 1. Pengertian Notaris

Istilah Notaris pada dasarnya berasal dari kata “*notarius*” yakni nama yang diberikan oleh orang-orang Romawi yang tugasnya menjalankan pekerjaan menulis pada masa itu. Ada pula pendapat yang menyatakan bahwa Notaris berasal dari kata “*nota literia*”, berarti tanda atau karakter yang menyatakan suatu perkataan. Notaris dalam pemerintahan gereja sebagai suatu college tertutup dan dikepalai oleh *Primencarius Notarium* yang pada mulanya merupakan pejabat administrasi, lambat laun telah menjadi suatu kebiasaan bahwa sengketa hukum oleh paus diserahkan kepada Dewan Konselirnya untuk memutuskan hal tersebut dan Notaris ikut memberikan pertimbangannya.<sup>23</sup>

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014) memberikan pengertian mengenai Notaris, yang berbunyi sebagai berikut:<sup>24</sup>

“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.”

Ketentuan tersebut menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya

---

<sup>23</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Pejelasan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 1993), hlm. 13.

<sup>24</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya. Dalam penjelasan umum atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UU No. 30 Tahun 2004) disebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat akata otentik tertentu tidak dikhususkan bagi Pejabat Umum lainnya.

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum khusus (satu-satunya) yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akata otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan akta dan memberikan *grosse*, salinan dan kutipan semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Selain sebagai Pejabat Umum, Notaris juga dapat dikatakan sebagai profesi, karean didalamnya mengandung arti suatu pekerjaan dengan keahlian khusus. Keahlian tersebut menuntut pengetahuan luas dan tanggungjawab yang diabdikan untuk kepentingan orang banyak. Notaris mempunyai organisasi atau asosiasi profesi dan mendapat pengakuan dari masyarakat. Selain itu Notaris juga mempunyai kode etik dengan sanksi yang tegas apabila dilanggar.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Liliana Toedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, (Yogyakarta: Bigraf Publishing, 1995), hlm. 53.

Notaris diangkat oleh Negara/Pemerintah dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, walaupun Notaris bukan merupakan pegawai negeri yang menerima gaji dari Negara/Pemerintah, Notaris dipensiunkan oleh Pemerintah/Negara tanpa mendapat pensiun dari Pemerintah.<sup>26</sup> Pendapatan seorang Notaris diperoleh dari honorarium atas akta yang dibuatnya, penetapan jumlah honorarium untuk akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris telah diatur secara jelas dalam Pasal 36 UU No. 30 Tahun 2004. Selain UU No. 30 Tahun 2004, untuk penetapan jumlah honorarium juga diatur dalam Kode Etik Notaris.

## **2. Tugas dan Kewenangan Notaris**

Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UUNJ tidak memberikan uraian yang lengkap mengenai tugas Notaris. Menurut Lumban Tobing, bahwa "selain untuk membuat akta-akta otentik, Notaris juga ditugaskan untuk melakukan pendaftaran dan mensahkan surat-surat atau akta-akta yang dibuat di bawah tangan". Notaris juga memberikan nasehat hukum dan penjelasan mengenai undang-undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Menurut Setiawan, "Inti dari tugas Notaris selaku pejabat umum ialah mengatur secara tertulis dan otentik hubungan hukum antara pihak yang secara manfaat meminta jasa Notaris yang pada dasarnya adalah sama dengan tugas hakim yang memberikan keadilan di antara para pihak yang bersengketa".<sup>27</sup> Terlihat bahwa Notaris tidak memihak tetapi mandiri dan bukan sebagai salah satu pihak. Ia tidak memihak kepada mereka yang berkepentingan. Itulah

---

<sup>26</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1991), hlm. 31.

<sup>27</sup> Setiawan, 1995, Hak Ingkar dari Notaris dan Hubungannya dengan KUHP (suatu kajian uraian yang disajikan dalam Kongres INI di Jakarta), hlm. 2.

sebabnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum terdapat ketentuan undang-undang yang demikian ketat bagi orang tertentu, tidak diperbolehkan sebagai saksi atau sebagai pihak berkepentingan pada akta yang dibuat di hadapannya.

Tugas pokok dari Notaris ialah membuat akta-akta otentik. Adapun akta otentik itu menurut Pasal 1870 KUHPerdara memberikan kepada pihak-pihak yang membuatnya suatu pembuktian sempurna. Disinilah letak arti penting dari seorang Notaris, bahwa Notaris karena undang-undang diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang sempurna, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar sepanjang tidak ada bukti sebaliknya.

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pembuatan akta-akta otentik. Bukan hanya karena ia memang disebut sebagai pejabat umum yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara, tetapi juga karena adanya orientasi atas pengangkatan Notaris sebagai pejabat umum yang dimaksudkan untuk melayani kepentingan umum dan menerima penghasilan karena telah memberikan jasa-jasanya.

Kewenangan seorang Notaris dalam hal pembuatan akta nampak dalam Pasal Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UJN yaitu membuat akta otentik. Notaris tidak boleh membuat akta untuk ia sendiri, istrinya, keluarga sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa perbedaan tingkatan dalam garis samping dengan tingkat ketiga, bertindak sebagai pihak baik secara pribadi maupun diwakili oleh kuasanya. Sehubungan dengan kewenangan Notaris

dalam membuat akta sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 15 ayat (1), maka dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN dijelaskan bahwa Notaris berwenang pula:

- a Mengesahkan tanda tangan dan meetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus.
- b Membukukansurat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus
- c Membuat kopi dari asli dibawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan
- d Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta.
- f Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan atau;
- g Membuat akta risalah lelang.

Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUJN. Sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat suatu akta otentik, seorang Notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di daerah yang ditentukan baginya dan hanya dalam daerah hukum ia berwenang. Akta yang dibuat oleh seorang Notaris di luar daerah hukumnya (daerah jabatannya) adalah tidak sah. Dengan kata lain, kewenangan Notaris pada dasarnya meliputi 4 hal yaitu:

- a. Sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya
- b. Sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan akta itu dibuat
- c. Sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat
- d. Sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

Terkait dengan wewenang Notaris untuk membuat akta otentik tentang semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN, yang perlu mendapat perhatian mengenai perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan-penetapan yang harus dibuat oleh Notaris ialah:

- a Bilamana yang demikian itu dikehendaki oleh mereka atau pihak-pihak yang berkepentingan.
- b Apabila oleh perundang-undangan umum hal tersebut harus dinyatakan dalam akta otentik.

Tidak semua akta yang mengandung perbuatan-perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan-penetapan harus dilakukan dengan akta otentik, melainkan orang bebas membuatnya dengan bentuk apapun. Sebagai contoh dalam pencatatan boedel dari orang yang telah meninggal dunia dilakukan oleh ahli warisnya. Hal mana dapat dilakukan dengan akta Notaris sebagai akta otentik dan dapat pula dilakukan dengan akta di bawah tangan. Mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang harus dilakukan dengan akta otentik oleh karena hal itu memang telah digariskan dalam ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebagai contoh dalam hal pemberian kuasa untuk memasang hak tanggungan/hipotik. Hal ini telah diatur dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUHT dan Pasal 1171 KUHPerdara yang menyatakan bahwa, kuasa untuk memasang hak tanggungan wajib dibuat dengan suatu akta otentik kecuali dalam hal-hal yang tegas ditunjuk oleh undang-undang. Begitu pula kuasa untuk memberikan hipotik harus dibuat dengan suatu akta otentik.

### 3. Kewajiban dan Larangan Notaris

Hak dan kewajiban bukanlah merupakan kumpulan peraturan atau kaedah, melainkan merupakan pertimbangan kekuasaan dalam bentuk hak individual di satu pihak yang tercermin pada kewajiban pada pihak lawan. Apabila ada hak maka ada kewajiban. Hak dan kewajiban ini merupakan kewenangan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang.<sup>28</sup>

Larangan Notaris merupakan suatu tindakan yang dilarang dilakukan oleh Notaris sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, jika larangan ini dilanggar oleh Notaris, maka kepada Notaris yang melanggar akan dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 17 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.<sup>29</sup> Larangan Notaris tercantum dalam Pasal 17 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 adalah:<sup>30</sup>

- a. Mejalankan jabatan di luar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokad.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai pejabat pembuat akta tanah dan/atau pejabat lelang kelas II di luar tempat kedudukan Notaris.
- h. Menjadi Notaris pengganti.

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1996), hlm. 40.

<sup>29</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, (Bandung; PT. Refika Aditama, 2008), hlm. 90.

<sup>30</sup> Lihat Pasal 17 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

- i. Melakukan pekerjaan yang bertentangan dengan norma agama, kesusilaan, atau kepatutan yang dapat mempengaruhi kehormatan dan martabat jabatan Notaris.

Notaris dalam melaksanakan jabatannya selain dibatasi dengan larangan sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Notaris juga berkewajiban untuk menjaga kerahasiaan klien, membuat dokumen atau akta yang diminta oleh klien, membuat daftar akta-akta yang dibuatnya, membacakan akta di hadapan para pihak.

Kewajiban Notaris merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh Notaris, yang jika tidak dilakukan atau dilanggar, maka akan dikenakan sanksi kepada Notaris. Notaris atau Pejabat Umum dalam menjalankan fungsinya, mempunyai kewajiban sebagaimana yang terdapat pada Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, antara lain adalah:<sup>31</sup>

- a. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.
- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagian dari protokol Notaris
- c. Melekatkan surat dan dokumen, serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
- d. Mengeluarkan *grosseakta*, salinan akta atau kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
- f. Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuat akta sesuai

---

<sup>31</sup> Lihat Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain.

- g. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat lebih dari 50 (lima puluh) akta dan jika jumlah akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.
- h. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- i. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta setiap bulan.
- j. Mengirimkan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i (poin 9) atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke daftar pusat wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya.
- k. Mencatat dalam repertorium tanggal pengirim daftar wasiat pada setiap akhir bulan.
- l. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang Negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- m. Membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit (2) orang saksi atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatannya wasiat dibawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris.
- n. Menerima magang calon Notaris.

## **B. Tinjauan Umum Perjanjian**

### **1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan. Perikatan merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Didalam Pasal 1313 KUHPerdara, dikatakan bahwa “*perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*”.

Menurut para ahli hukum rumusan perjanjian dalam pasal 1313 KUHPerdara tersebut memiliki kelemahan dan kurang lengkap sehingga harus diganti. Menurut R. Wiryono Prododikoro “Perjanjian adalah suatu hubungan hukum yang berkaitan dengan harta benda antara dua belah pihak, dimana suatu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak untuk menuntut pelaksanaan perjanjian.”<sup>32</sup>

R. Subekti merumuskan Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.<sup>33</sup>

R. Setiawan memiliki pendapat bahwa definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara tersebut selain belum lengkap juga terlalu luas. Belum lengkapnya definisi tersebut karena hanya menyebutkan perjanjian sepihak saja, terlalu luas karena dipergunakan kata “Perbuatan” yang juga mencakup perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum. Sehubungan dengan hal tersebut, maka definisi perjanjian perlu diperbaiki

---

<sup>32</sup> R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cet. VII, (Bandung: Sumur, 1987), hlm. 7.

<sup>33</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian, Op.Cit.*, hlm.1

- a. Perbuatan tersebut harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum.
- b. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUHPerdara.

sehingga rumusannya menjadi : Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.<sup>34</sup>

Sedangkan Abdul kadir Muhamad merumuskan pengertian perjanjian menjadi “Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan”.<sup>35</sup>

Perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu. Baik pendapat dari R. Subekti maupun Wirjono Prodjodikoro masing-masing mempunyai kekurangan. Kekurangan daripada pendapat R. Subekti adalah bahwa perjanjian bukan hanya terjadi dua orang saja bisa juga dua orang atau lebih, dan bisa juga perjanjian itu dilakukan oleh badan hukum. Dan perjanjian merupakan suatu yang kongkrit sebagai sumber dari perikatan.

Kekurangan daripada pendapat Wirjono Prodjodikoro dilihat dari isi perjanjian (prestasi) yang bisa berupa memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Pendapat Wirjono Prodjodikoro tidak mencakup

---

<sup>34</sup> R. Setiawan , *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Cetakan ke VI, (Bandung: Putra Abardin, 1999), hlm. 49

<sup>35</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 1992, hlm. 78.

memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan.<sup>36</sup>

R.Subekti berpendapat bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa itulah timbul suatu perikatan. Artinya perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang atau lebih yang membuatnya, dan dalam bentuknya mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu saling setuju untuk melakukan sesuatu.

Melihat dari perumusan perjanjian tersebut dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Ada pihak-pihak, sedikitnya dua orang
- b. Ada persetujuan antara pihak-pihak
- c. Ada tujuan yang akan dicapai
- d. Ada prestasi yang akan dilaksanakan
- e. Ada syarat-syarat tertentu sebagai isi dari suatu perjanjian
- f. Ada bentuk tertentu, lisan atau tertulis.

Berdasarkan pengertian-pengertian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan hukum antara dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu hal tertentu dan mempunyai tujuan untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

---

<sup>36</sup> Pasal 1233 KUHPerdara

## 2. Asas –Asas Perjanjian

Yang dimaksud dengan asas-asas di sini adalah dasar-dasar atau petunjuk arah dalam pembentukan hukum positif. Dalam hukum perjanjian dapat ditemui beberapa asas hukum, baik yang berhubungan dengan lahirnya perjanjian, isi perjanjian, kekuatan mengikatnya perjanjian maupun yang berhubungan dengan pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

Menurut Ridwan Khairandy hukum perjanjian dikuasai oleh empat asas-asas perjanjian yang saling kait mengait satu dengan yang lainnya keempat asas tersebut adalah sebagai berikut :<sup>37</sup>

a. Asas Konsensualisme (*the principle of consensualism*)

Berdasarkan asas ini, maka suatu perjanjian dan/atau perikatan sudah dilahirkan sejak tercapainya kata sepakat (Persetujuan Kehendak) diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut. Hal tersebut dapat kita simpulkan dari ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang menjelaskan mengenai syarat-syarat yang diperlukan agar perjanjian menjadi sah, akan tetapi ada beberapa macam perjanjian yang selain terdapat kata sepakat, oleh undang-undang ditetapkan persyaratan atau formalitas tertentu, misalnya hak tanggungan yang harus dibuat secara tertulis dengan suatu akta otentik.

b. Asas Mengikatnya Perjanjian (*the principle of the binding force of contract*)

Perjanjian mempunyai sifat mengikat. Mengikat dalam hal ini adalah mengikat kedua belah pihak mengadakan perjanjian dan/atau perikatan

---

<sup>37</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2003), hlm. 27.

seperti undang-undang bagi keduanya sebagaimana menurut ketentuan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata, yang isinya “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Sehingga timbul jaminan bagi kedua belah pihak bahwa pembatalan tidak mungkin dilakukan oleh satu pihak saja, tapi harus dengan kesepakatan kedua belah pihak atau oleh karena undang-undang.

c. Asas Kebebasan Berkontrak (*principle of freedom of contract*)

Asas ini mengandung maksud untuk memberikan kebebasan kepada setiap orang untuk membuat perjanjian mengenai apa saja, asalkan perjanjian yang dibuat tersebut disebabkan sesuatu yang halal. Kebebasan tersebut tentunya harus dibatasi demi kepentingan hidup bermasyarakat, pembatasan tersebut tertuang dalam pasal 1337 KUHPerdata, yaitu selama tidak bertentangan dengan undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan tidak bertentangan dengan kesusilaan.

d. Asas Itikad Baik (*principle of good faith*)

asas ini tertuju pada pelaksanaan dari perjanjian yang diadakan para pihak, asas itikad baik ini mengandung makna bahwa pelaksanaan perjanjian harus berjalan di atas jalur yang benar. Itikad baik yang berkonotasikan kejujuran, merupakan salah satu sendi terpenting dari hukum perjanjian. Undang-undang memang hanya menyebutkan bahwa pelaksanaan perjanjian harus diartikan itikad baik, namun kiranya hal tersebut harus diartikan meliputi seluruh proses dari perjanjian tersebut, mulai dari awal pembuatannya sampai pada berakhirnya perjanjian tersebut.

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

- a. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
- b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
- c. Adanya suatu hal tertentu.
- d. Adanya suatu sebab yang halal.

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau bendanya.

#### **a. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian**

Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

#### **b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian**

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benar-benar tanggung jawab yang dipikulnya.

**c. Adanya suatu hal tertentu**

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

**d. Sebab yang halal**

Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian. Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian

itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

#### **4. Akibat Hukum Dan Pelaksanaan Perjanjian**

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali, selain kesepakatan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik (sesuaidengan Pasal 1338 KUHPerdara).<sup>38</sup>

Hal ini berarti bahwa para pihak harus menaati perjanjiannya itu sama dengan ia menaati Undang-undang. Hal ini mengakibatkan apabila terdapat salah satu pihak yang melanggar perjanjian yang telah mereka buat tersebut, maka ia dianggap telah melanggar Undang-undang yang mempunyai akibat pihak yang melanggar tersebut dikenai suatu sanksi hukum yang telah ditetapkan dalam perjanjian yang bersangkutan ataupun telah ditentukan dalam Undang-undang. Menurut Undang-undang pihak yang melanggar perjanjian tersebut harus membayar ganti rugi (Pasal 1243 KUHPerdara), perjanjiannya dapat dibatalkan (Pasal 1266 KUHPerdara), menanggung risiko (Pasal 1327 KUHPerdara), membayar biaya perkara jika perkara sampai di muka pengadilan (Pasal 181 ayat (1) HIR).<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 27.

<sup>39</sup> Abdulkadir Muhammad, *op.cit.*, hlm 97.

Suatu perjanjian tidak akan ada atau tidak akan tercapai apa yang menjadi tujuannya jika tidak terdapat pelaksanaan dari perjanjian itu sendiri. Hal tersebut sesuai dengan pendapat dari Abdulkadir Muhammad, yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian adalah realisasi atau pemenuhan hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan oleh pihak-pihak supaya perjanjian itu mencapai tujuannya.<sup>40</sup>

Dalam suatu perjanjian jika terjadi salah satu pihak tidak melakukan apa yang dijanjikannya, baik karena kealpaannya atau kesengajaannya, maka ia dikatakan melakukan wanprestasi. Jadi tidak terpenuhinya kewajiban itu ada dua kemungkinan alasan, yaitu :<sup>41</sup>

- a. Karena keadaan debitur baik secara sengaja ataupun karena kelalaiannya.
- b. Karena keadaan memaksa (*force majeure*). Di luar kemampuan dari debitur, jadi debitur tidak bersalah.

Menurut R. Subekti wanprestasi dalam suatu perjanjian adalah : Suatu pihak dikatakan wanprestasi apabila ia tidak melakukan apa yang diperjanjikan akan dilaksanakan, atau ia telah lalai atau alpa atau cidera janji, atau melanggar perjanjian yang telah dibuatnya atau boleh dilakukan.<sup>42</sup>

Untuk menentukan apakah seorang debitur itu bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana seorang debitur itu dikatakan sengaja atau lalai tidak memenuhi prestasi. Menurut Abdulkadir Muhammad ada tiga keadaan, yaitu :<sup>43</sup>

- a. Debitur tidak memenuhi prestasinya sama sekali, bahwa debitur tidak memenuhi kewajiban yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam suatu

---

<sup>40</sup> *Ibid*, hlm. 102

<sup>41</sup> *loc.cit.*

<sup>42</sup> R.Subekti *op.cit.*,hlm.48

<sup>43</sup> Abdulkadir Muhamad, *op.cit.*,hlm. 20-21.

perjanjian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan Undang-undang dalam perikatan yang timbul karena Undang-undang.

- b. Debitur memenuhi prestasi, tetapi tidak baik atau keliru yaitu bahwa disini debitur melaksanakan atau memenuhi apa yang diperjanjikan atau apa yang ditentukan oleh Undang-undang, tetapi tidak sebagaimana mestinya menurut kualitas yang ditentukan dalam perjanjian atau menurut kualitas yang ditetapkan Undang-undang.
- c. Debitur memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya, yaitu debitur memenuhi prestasinya dengan keterlambatan waktu dari waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian.

Dalam hal ini Subekti menambahkan keadaan terjadinya wanprestasi yaitu dengan “Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan”. Bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi maka ada akibat hukum baginya yaitu berupa :<sup>44</sup>

- a. Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 KUHPerdara).
- b. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 KUHPerdara).
- c. Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 ayat (2) KUHPerdara). Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di muka hakim (Pasal 181 ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara.

---

<sup>44</sup> *loc.cit.*

- d. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 KUHPerdata).

Persoalan sanksi hukum sebagai akibat dari wanprestasi, Pasal 1367

KUHPerdata menyebutkan bahwa :

*“Seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungan atau disebabkan oleh barang-barang berharga di bawah pengawasannya.”*

Kreditur dapat menuntut kepada debitur yang telah melakukan wanprestasi.

Kreditur dapat memilih sanksi apa yang terbaik untuk kepentingannya, yaitu :

- a. Pemenuhan perikatan,
- b. Pemenuhan perikatan dengan ganti kerugian,
- c. Menuntut ganti kerugian saja,
- d. Pembatalan perjanjian lewat hakim,
- e. Menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan kerugian.

## **5. Perjanjian Pengkatan Jual Beli**

Perbuatan jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan sebagai suatu perbuatan dimana seseorang menyerahkan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela.<sup>45</sup>

Adapun Pengertian jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu merupakan sesuatu perjanjian dengan mana penjual mengikat dirinya untuk

---

<sup>45</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, (Bandung: Alumni, 1981), hlm. 25

menyerahkan hak atas kebendaan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual sesuai dengan harga yang telah disetujui.<sup>46</sup>

Jual beli dalam pengertian ini baru suatu kewajiban-kewajiban tertentu yang harus dilakukan, maka pengertian jual beli tersebut masih bersifat “*obligatoir*” saja. Bersifat *obligatoir* artinya jual beli tersebut hanya meletakkan hak dan kewajiban saja didalamnya dan belum memindahkan hak milik. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yaitu penyerahan (*levering*).

Semenjak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli tanah bukanlah perjanjian *Obligatoir* melainkan merupakan perjanjian riil, karena mendasarkan pada asas riil, terang dan tunai dalam hukum adat.<sup>47</sup> Sehingga akibat hukum yang timbul terhadap jual beli hak atas tanah adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual.

Menurut Effendi Perangin-angin jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah hak kepada pihak lain untuk selama-lamanya (hak atas tanah itu berpindah kepada yang menerima penyerahan).<sup>48</sup>

Didalam UUPA tidak memberi penjelasan mengenai apa yang dimaksud dengan jual beli tanah, tetapi biarpun demikian mengingat bahwa hukum agraria

---

<sup>46</sup> R. Wiryono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung: Sumur, 1974), hlm. 13.

<sup>47</sup> J satrio, *op.cit.*, hlm. 41-42. Lihat juga Pasal 5 UUPA dan Penjelasannya.

<sup>48</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 1986, Hlm. 1

kita sekarang ini memakai sistem dan asas-asas hukum adat, maka pengertian jual beli tanah sekarang harus pula diartikan sebagai perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual, yaitu menurut pengertian hukum adat.<sup>49</sup>

Menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli haruslah didasarkan pada akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Namun demikian adakalanya akta jual beli tanah juga dapat dilakukan dihadapan Notaris. Akta yang demikian itu dikenal atau biasa disebut dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB).

Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB merupakan salah satu bentuk perikatan yang berasal dari perjanjian, dan lahir dari adanya sepakat diantara para pihak yang membuatnya. Perjanjian merupakan sumber perikatan yang penting, karena melalui perjanjian para pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan segala jenis perikatan, dengan batasan yang tidak dilarang oleh undang-undang, berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III Kitab Undang-undang Hukum

---

<sup>49</sup> *Ibid.*, hlm.13.

Perdata.<sup>50</sup>Subjek perikatan juga berhak untuk mengadakan perjanjian-perjanjian yang namanya tidak ditentukan oleh undang-undang, dengan istilah lain disebut juga perjanjian khusus (*onbenoemde overeenkomsten*).<sup>51</sup>

Istilah atau sebutan lain yang berkembang dalam penggunaan istilah perjanjian pengikatan jual beli adalah *ikatan Jual beli atau perjanjianpendahuluan jual beli*. Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu suatu perjanjian dimana para pihak sepakat saling mengikatkan diri untuk terjadinya suatu perjanjian baru/pokok yang merupakan tujuan para pihak.<sup>52</sup>Kesepakatan sebelum jual beli dilakukan, dalam rangka untuk meminimalisir benih sengketa yang mungkin muncul dikemudian hari.Perjanjian ini dilakukan/dibuat sebelum terjadinya peristiwa hukum jual beli tanah dihadapan PPAT yang memang merupakan tujuan dari diadakannya perjanjian ini.

Didalam praktek Notaris, sebab dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dapat disebabkan oleh banyak faktor.Misalnya, jual beli hak atas tanah yang dilakukan secara angsuran,sertipikat tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam permohonan hak, Sertipikat tanahnya masih dalam proses pemecahan dan lain-lain.

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli adalah pernyataan untuk memberikan sesuatu (misal : calon penjual akan memberikan penyerahan hak milik atas tanahnya kepada calon pembeli, jika pemecahan sertipikat tanahnya telah

---

<sup>50</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya, Cetakan II,*( Bandung :Alumni, 1993), hlm.10

<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm 11

<sup>52</sup> Herlien Budiono,*Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Dibidang Kenotariatan,op.cit.*, hlm.269

selesai) dan atau melakukan suatu prestasi (misal : calon pembeli wajib membayar lunas harga tanahnya pada waktu yang telah disepakati). Disamping itu, isi dari perjanjian pengikatan jual beli dapat pula mengenai tidak melakukan sesuatu, misalnya calon penjual dilarang untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain.

Perjanjian pengikatan jual beli digolongkan dalam perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain.<sup>53</sup>

Menurut Yahya Harahap perjanjian pengikatan jual beli merupakan jual beli barang dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas barang akan berpindah kepada pembeli pada suatu waktu yang akan datang<sup>54</sup>. Jadi disini perjanjian pengikatan jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) yang harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*),<sup>55</sup> yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada hukum perikatan Buku III KUHPerdara, dengan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, hak atas tanah belum berpindah. Calon penjual dan calon pembeli hanya membuat kesepakatan yang harus dilakukan oleh calon penjual dan calon pembeli sebelum jual beli dilakukan. Sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah, tunduk pada hukum tanah nasional. Dengan ditanda tanganinya akta jual beli

---

<sup>53</sup> Mariam Darus Badruzama, ... *Tentang hukum perikatan Dan penjelasannya, op.cit.*, hlm.92

<sup>54</sup> Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian, Cet.2*, (Bandung : Alumni, 1986), hlm. 217.

<sup>55</sup> *loc.cit.*

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Sebab jual beli menurut UUPA ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat, yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah selamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Tujuan utama dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah meminimalisir konflik atau masalah. Seperti kita ketahui bahwa perjanjian pengikatan jual beli dibuat sebelum jual beli berlangsung. Oleh karena itu, pada saat melakukan pengikatan jual beli, calon penjual dan calon pembeli belum memiliki hak dan kewajiban sebagai penjual dan pembeli dalam suatu perbuatan hukum jual beli.

Jika ditelusuri lebih lanjut, pada dasarnya kewajiban calon penjual dan pembeli adalah mentaati isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati oleh para pihak. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, bahwa “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Isi dari perjanjian tersebut dapat berupa memberikan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu.<sup>56</sup> Tapi kewajiban para pihak tidak hanya terbatas sampai dengan apa yang tertulis dalam perjanjian saja, karena sesuai dengan Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa :

---

<sup>56</sup> Pasal 1234 KUHPerdata

*Persetujuan-persetujuan tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya, tapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.*

Sedangkan hak calon penjual dan calon pembeli sejak terbit sampai dengan hapusnya perjanjian pengikatan jual beli adalah mendapatkan prestasi dari pihak lain sesuai dengan yang telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Hak dan kewajiban calon penjual dan calon pembeli sulit untuk dijelaskan secara tegas dan sistematis, sebab perjanjian pengikatan jual beli merupakan perikatan yang bersumber dari perjanjian, jadi hak dan kewajiban para pihak dalam setiap perjanjian pengikatan jual beli tidaklah sama. Hal ini dikarenakan isi-isi dari perjanjian dibuat oleh para pihak berdasarkan keadaan subyek, obyek, situasi dan kondisi yang berbeda-beda, maka apa yang menjadi kesepakatan pun berbeda pula, sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensual, karena perjanjian dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Calon penjual dan calon pembeli harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian. Pengikatan jual beli dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan, karena bentuk dari suatu perjanjian tidak menentukan sah atau tidaknya perjanjian. Tapi guna memenuhi jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, hendaknya perjanjian pengikatan jual beli dilakukan secara tertulis guna menghindari kesalahpahaman dan mempermudah pembuktian apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

## 6. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada prinsipnya suatu perjanjian itu bebas bentuk. Asal telah dipenuhinya syarat-syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ditentukan antara lain dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka kontrak tersebut sudah sah, meskipun dibuat hanya secara lisan saja. Hanya saja, dengan dibuatnya kontrak secara tertulis, akan memudahkan dari segi pembuktian dalam praktek disamping mengurangi kesalahpahaman tentang isi kontrak yang bersangkutan.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah sah apabila telah tercapai kesepakatan diantara para pihak yang membuatnya. Kesepakatan yang dimaksud dapat dituangkan lisan, dibawah tangan maupun dalam akta otentik. Tapi demi mencapai rasa keadilan dan kepastian hukum di antara para pihak, akan lebih baik apabila perjanjian pengikatan jual beli dituangkan dalam bentuk otentik yang dibuat dihadapan Notaris.

Pengertian akta otentik (*Authentike Akte*) menurut Pasal 1868 KUHPerdara adalah :

*“Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, di tempat dimana akta dibuat.”*

Oleh karena perikatan ini dibuat oleh Notaris, maka segala sesuatunya harus mengikuti UUJN. Suatu akta autentik harus dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum, dihadiri oleh saksi-saksi serta disertai pembacaan oleh Notaris kemudian ditandatangani. Menurut Pasal 38 UUJN tentang Bentuk dan Sifat akta adalah sebagai berikut :

a Setiap akta Notaris terdiri dari :

1) Awal akta atau kepala akta;

- 2) Badan akta; dan
  - 3) Akhir atau penutup akta
- b Awal akta atau kepala akta memuat :
- 1) Judul akta;
  - 2) Nomor akta;
  - 3) Jam, hari, tanggal, bulan dan tahun; dan
  - 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris.
- c Badan akta memuat :
- 1) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan,  
jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili;
  - 2) Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
  - 3) Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan;
  - 4) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.
- d Akhir atau penutup akta memuat :
- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf l atau Pasal 16 ayat (7);
  - 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
  - 3) Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta; dan

- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan pencoretan atau penggantian.

Dan suatu akta otentik memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya kepada :

- a Para pihak beserta ahli waris mereka atau
- b Orang-orang yang mendapat hak daripada mereka tersebut diatas.

Menurut GHS Lumban Tobing menyatakan bahwa menurut pendapat umum yang dianut pada setiap akta otentik dibedakan 3 (tiga) kekuatan pembuktian dibandingkan surat dibawah tangan, yaitu :<sup>57</sup>

#### **a Kekuatan pembuktian lahiriah**

Maksudnya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Kemampuan itu menurut Pasal 1875 KUHPerdara tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat dibawah tangan karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan apabila yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangannya itu, sedangkan akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya.

#### **b Kekuatan Pembuktian Formal**

Dengan kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu

---

<sup>57</sup> G.H.S. Lumban Tobing, *op.cit.*, hlm. 54.

sebagaimana yang tercantum dalam akta dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjalankan jabatannya itu.

### **c Kekuatan Pembuktian Materiil**

Dalam kekuatan pembuktian material tidak hanya kenyataan bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga isi akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

Dengan adanya sifat terbuka dalam ketentuan perjanjian/kebebasan membuat perjanjian (*contractvrijheid*), Notaris dituntut untuk paham bentuk perjanjian yang dikehendaki masyarakat. Karena besar kemungkinan masyarakat lebih menginginkan atau membutuhkan suatu perjanjian baru daripada yang ada dan diuraikan dalam undang-undang. Pembuatan pengikatan jual beli oleh Notaris merupakan contoh dari salah satu bentuk perjanjian yang dikehendaki oleh masyarakat. Sehingga dalam hal ini dibutuhkan dari seorang Notaris dengan penglihatan tajam terhadap materinya serta kemampuan melihat jauh kedepan, apakah ada resikonya, dan apa yang mungkin terjadi. Tugas seperti ini dipercayakan kepada seorang Notaris untuk menjamin dan menjaga “perlindungan kepastian hukum” para pihak. Pembuatan suatu kontrak seperti perjanjian pengikatan jual beli, dimaksudkan untuk memperhatikan kepentingan yang lemah dan yang kurang mengerti. Perlindungan yang sama dipercayakan kepadanya dalam semua tindak hukum lainnya yang bentuknya

diharuskan dengan akta otentik (akta Notaris). Sebab salah satu kewenangan seorang Notaris adalah untuk memberikan nasihat hukum, guna mencegah terjadinya sengketa yang mungkin terjadi dikemudian hari.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah ini dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN dimana disana dikatakan Notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan yang diberikan oleh undang-undang tersebut dimaksudkan agar para pihak yang datang untuk keperluan pembuatan akta otentik yang berkaitan tentang tanah termasuk PPJB dapat dilayani oleh Notaris.

## **C. Tinjauan Umum Kuasa**

### **1. Pengertian Kuasa**

Hukum Romawi menganut suatu asas, bahwa akibat dari suatu perbuatan hukum hanya berlaku bagi orang yang melakukan perbuatan hukum itu sendiri. Hal ini berarti, seseorang yang melakukan perbuatan hukum hanya dapat mengikat dirinya sendiri dengan segala akibat hukum dari perbuatannya itu. Dengan demikian apabila seseorang menginginkan untuk memperoleh sesuatu hak, maka ia sendiri yang harus melakukan perbuatan guna memperoleh hak itu dan tidak dapat diwakilkan kepada orang lain.

Sejalan dengan perkembangan taraf kehidupan dan meningkatnya kebutuhan masyarakat, lambat laun hukum Romawi melepaskan prinsip dasar tersebut dan bersamaan dengan itu di dalam masyarakat mulai di kenal lembaga perwakilan, sehingga apabila seseorang karena sesuatu hal tidak dapat melakukan sendiri perbuatan hukum guna memperoleh sesuatu hak, maka ia

dapat mengangkat orang lain untuk mewakilinya dalam melakukan perbuatan hukum itu.

Kalaupun di atas dikatakan bahwa di dalam masyarakat mulai dikenal lembaga perwakilan, namun menurut kenyataannya pada waktu itu yang berkembang dalam lalu-lintas hukum adalah lembaga perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*). Pada perwakilan tidak langsung yang bertindak sebagai subjek hukum dalam melakukan perbuatan yang bersangkutan adalah yang mewakili sendiri dan dengan demikian akibat hukum dari perbuatannya itu hanya mengikat dirinya sendiri, oleh karena ia dalam melakukan perbuatan hukum itu tidak bertindak untuk dan atas nama pihak lain. Baru sesudah itu dilakukan perbuatan hukum berikutnya, dimana ia memindahkan hak-hak yang diperolehnya dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu kepada orang yang sesungguhnya berkepentingan pada perbuatan hukum itu. Dengan demikian dapat dilihat dengan jelas, bahwa pada perwakilan tidak langsung unsur perwakilan hanya menyangkut hubungan intern antara yang diwakili dan yang mewakili.

Hukum Perancis pada mulanya juga hanya mengenal perwakilan tidak langsung (*middellijke vertegenwoordiging*), namun dengan terjadinya perkembangan yang sangat pesat dalam dunia perdagangan dan karena tuntutan lalu lintas hukum dalam berbagai bidang, maka prinsip dasar yang dianut sebelumnya lambat laun semakin ditinggalkan, untuk kemudian di dalam masyarakat dan lalu lintas hukum mulai berkembang lembaga-lembaga perwakilan, baik berupa pemberian tugas disertai pemberian wewenang (*lastgeving*), pernyataan pemberian kuasa (*machtiging*) maupun “*volmacht*”

yang semuanya itu diteremahkan dalam bahwa Indonesia dengan satu perkataan, yakni “kuasa”.<sup>58</sup>

Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan pemberian kuasa adalah adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada orang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelesaikan suatu urusan.<sup>59</sup>

Pengertian dari suatu persetujuan apabila didasarkan pada Pasal 1313 KUHPerdata merupakan perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang lain atau lebih , dan Pasal 1338 ayat (1), menjamin kebebasan kepada pihak-pihak untuk menentukan isi daripada persetujuan itu.

Kemudian makna kata-kata "untuk atas namanya", berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama pemberi kuasa, sehingga segala sebab dan akibat dari persetujuan ini menjadi tanggung jawab sepenuhnya dari pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.<sup>60</sup>

Pada umumnya suatu pemberian kuasa merupakan perjanjian sepihak dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.<sup>61</sup>

Kuasa adalah pernyataan, dengan mana seseorang memberikan wewenang kepada bahwa yang diberi kuasa itu berwenang untuk mengikat pemberi kuasa secara langsung dengan pihak lain, sehingga dalam hal ini perbuatan hukum

---

<sup>58</sup> Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, (Ikatan Notaris Indonesia, 1990), hlm. 469.

<sup>59</sup> Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Bandung: Tarsito, 1982), hlm. 3

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm.3

<sup>61</sup> Herlien Buudiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, *op.cit.*, hlm.1.

yang dilakukan oleh penerima kuasa berlaku secara sah sebagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemberi kuasa sendiri. Dengan perkataan lain, penerima kuasa dapat berwenang bertindak dan/atau berbuat seolah-olah ia adalah orang yang memberikan kuasa itu. Pasal 1792 KUHPerdata memberikan batasan (definisi) Mengenai “*lastgeving*”, yang mengatakan “*lastgeving*” adalah suatu persetujuan, dengan mana seseorang memberikan kekuasaan (*macht*) kepada orang lain yang menerimanya untuk atas namanya melakukan suatu urusan”. Perkataan-perkataan “suatu urusan” (*een zaak*) pada umumnya diartikan sebagai suatu perbuatan hukum, sedang perkataan-perkataan “atas namanya” mengandung arti bahwa penerima kuasa bertindak mewakili pemberi kuasa.<sup>62</sup>

Dari gambaran hubungan seperti yang dikemukakan di atas, maka dapat dilihat bahwa yang terikat untuk menyelenggaraan/melaksanaan urusan adalah pemberi kuasa dan bukan si penerima kuasa. Dengan perkataan lain, akibat hukum dari pemberian kekuasaan itu yang timbul dari penyelenggaraan urusan itu menimpa diri pemberi kuasa.

## 2. Bentuk Pemberian Kuasa

Pada prinsipnya pemberian kuasa tidak terikat suatu bentuk tertentu kecuali ditentukan lain.<sup>63</sup> Menurut pasal 1793 KUHPerdata pemberian kuasa dapat diberikan dan diterima dalam bentuk :<sup>64</sup>

---

<sup>62</sup> Komar Andasasmita, *op.cit.*, hlm. 472.

<sup>63</sup> Ada beberapa ketentuan undang-undang yang mewajibkan suatu kuasa terikat pada suatu bentuk tertentu. Hlm ini terlihat pada Pasal 1171 KUHPerdata, Pasal 1196 KUHPerdata, Pasal 15 UUHT, Pasal 1683 KUHPerdata, Pasal 7 ayat (7) UUPT, Pasal 71 ayat (1) UUPT. Yang mana pelanggaran atas ketentuan undang-undang tentang bentuk kuasa yang ditentukan berakibat kebatalan pada kuasanya.

<sup>64</sup> Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, (Yogyakarta:Pustaka Pena,2007), hlm.52

a. Akta Otentik

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta otentik adalah pemberian kuasa yang dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dalam bentuk akta yang telah ditentukan oleh undang-undang. Dalam hal perbuatan hukum tertentu, Undang-undang telah menentukan bahwa kuasa harus diberikan dalam bentuk akta otentik, seperti kuasa memasang hipotik,<sup>65</sup> kuasa mencoret pembukuan hipotik,<sup>66</sup> (Pasal 1196 KUHPerdara) dan kuasa membebaskan hak tanggungan.<sup>67</sup> Penyimpangan terhadap bentuk kuasa-kuasa tersebut, akan mengakibatkan kebatalan terhadap kuasanya.

b. Akta Dibawah Tangan

Pemberian kuasa dengan akta dibawah tangan adalah kuasa yang diberikan secara tertulis oleh pemberi kuasa, baik itu dengan atau tanpa campur tangan pejabat. Suatu akta dibawah tangan, tidak terikat oleh bentuk formal tertentu, dan dapat dibuat oleh setiap subjek hukum yang berkepentingan untuk membuatnya.

c. Surat Biasa.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan surat biasa adalah kuasa yang diberikan melalui surat tidak atas segel/tanpa materai yang dinyatakan si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

d. Secara Lisan.

---

<sup>65</sup> Pasal 1171 KUHPerdara

<sup>66</sup> Pasal 1196 KUHPerdara

<sup>67</sup> Pasal 15 UUHT

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan adalah kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima secara tidak tertulis. mengenai kuasa lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 KUHPerdara bahwa pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, termasuk secara lisan.

e. Secara Diam-diam.

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam adalah kuasa yang pemberiannya maupun penerimaannya dapat disimpulkan dari pelaksanaan kuasa. Ketentuan pemberian kuasa dengan diam-diam ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 ayat (2) KUHPerdara.

### **3. Jenis Pemberian Kuasa**

Menurut ketentuan Pasal 1795 KUHPerdara dapat ditemukan dua jenis pemberian kuasa, yaitu pemberian kuasa secara khusus dan pemberian kuasa secara umum.

#### **a. Kuasa khusus**

Kuasa khusus merupakan kuasa yang diberikan oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa untuk melakukan satu atau lebih perbuatan hukum tertentu. Di dalam pemberian kuasa khusus harus disebutkan secara tegas tindakan atau perbuatan apa yang boleh dan dapat dilakukan oleh yang diberi kuasa, misalnya untuk menjual sebidang tanah atau kuasa untuk memasang hipotik. Sudah barang tentu dapat juga ditambah dengan uraian mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perbuatan hukum yang dikuasakan

untuk dilakukan itu, misalnya dalam hal penjualan tanah, untuk menerima uang penjualannya dan memberikan tanda penerimaan untuk itu serta menyerahkan tanah itu kepada pembelinya. Perbuatan-perbuatan hukum sedemikian merupakan bagian dari perbuatan hukum yang pokok, sehingga tidak mengurangi kekhususan dari kuasa yang diberikan itu. Hal ini adalah logis oleh karena seandainya pemiliknya sendiri yang secara nyata melakukan penjualan itu, perbuatan-perbuatan yang diuraikan di atas juga harus dilakukannya.

Dalam beberapa hal tertentu undang-undang mengharuskan suatu kuasa khusus Pasal 123 HIR menetapkan persyaratan, bahwa kuasa untuk membela suatu perkara di muka Pengadilan harus bersifat khusus dan tertulis. Syarat khusus ini terutama dititikberatkan pada penyebutan nama dari pihak lawan dan/atau masalah yang hendak dibela. Pasal 147 Rbg, menetapkan persyaratan yang lebih luas, yakni bahwa kuasa itu harus berupa kuasa yang dibuat dihadapan Notaris atau dengan akta yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri yang bersangkutan atau dengan akta yang dibuat di bawah tangan yang “dilegalisir” menurut ketentuan dalam Ord. Stbl. 1916 – 46 jo. 43. Diadakannya syarat-syarat tersebut tidak lain dimaksudkan untuk menjamin keabsahan dan kebenaran serta kepastian hukum tentang adanya pemberian kuasa itu.<sup>68</sup>

Di samping itu juga terdapat berbagai pasal dalam KUHPerdara yang berkaitan dengan kuasa, baik berupa kuasa umum maupun kuasa khusus, misalnya Pasal 334 KUHPerdara tentang kuasa untuk mewakili

---

<sup>68</sup> Komar Andasmita, *op.cit*, hlm. 477.

seseorang yang masih di bawah umur oleh salah seorang anggota keluarganya Pasal 1683 KUHPerdara tentang kuasa untuk menyatakan menerima suatu hibah, dengan persyaratan harus dengan akta otentik, Pasal 1925 KUHPerdara tentang kuasa untuk memberikan pengakuan di muka pengadilan dan Pasal 1934 KUHPerdara tentang kuasa untuk melakukan sumpah, demikian juga kuasa dalam melaksanakan perkawinan.

#### **b. Kuasa Umum**

Suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan pemilikan.

Dengan pemberian kuasa yang dirumuskan dengan kata-kata umum dimaksudkan untuk memberikan kewenangan kepada seseorang (yang diberi kuasa) untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa melakukan perbuatan-perbuatan dan tindakan-tindakan yang mengenai pengurusan meliputi segala macam kepentingan dari pemberi kuasa, tidak termasuk perbuatan-perbuatan atau tindakan-tindakan yang mengenai pemilikan. Misalnya seseorang yang diberi kuasa (Kuasa Umum) untuk menjalankan perusahaan orang lain, maka mengandung arti bahwa penerima kuasa itu berwenang untuk dan bagi kepentingan pemberi kuasa, demi lancar jalannya perusahaan itu, melakukan segala tindakan dan perbuatan yang mengenai pengurusan, tetapi sekali-kali tidak

berwenang/berhak untuk menjual atau memindahtangankan perusahaan itu.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam Pasal 1795, dikaitkan dengan Pasal 1796 KUHPerdara, perlu kiranya mendapat perhatian, bahwa perkataan “umum” dalam Pasal 1795 tidak mempunyai arti yang sama dengan perkataan “umum” dalam Pasal 1796 KUHPerdara. Perkataan “umum” dalam Pasal 1795 mempunyai kaitan dengan luas cakupan dari wewenang penerima kuasa, yakni meliputi segala kepentingan dari pemberi kuasa, sedang perkataan “umum” dalam Pasal 1796 tekannya adalah pada perkataan-perkataan yang dipergunakan dalam menguraikan kewenangan yang diberikan itu, yakni yang dirumuskan dengan kata-kata umum atau dengan perkataan lain, dengan kata-kata yang tidak tegas, yang dapat memberikan penafsiran yang berbeda-beda. Walaupun perkataan “umum” dalam Pasal 1793 KUHPerdara mengandung arti meliputi segala kepentingan pemberi kuasa, namun masih ada pembatasan, yakni kewenangan itu tidak meliputi hal-hal yang bersifat sangat pribadi (*hoogat persoonlijk*), seperti misalnya pembuatan surat wasiat dan pengakuan anak luar kawin.

#### **4. Tanggung Jawab Para Pihak Dalam Kuasa**

##### **a. Tanggung Jawab Timbal Balik Antara Penerima Kuasa Dan Pemberi Kuasa**

Berdasarkan Pasal 1800 KUHPerdato penerima kuasa diwajibkan untuk melaksanakan kuasanya. Oleh karena itu, kuasa yang tidak dilaksanakan berakibat penerima kuasa wajib menanggung segala biaya kerugian, dan bunga yang timbul akibat tidak dilaksanakannya kuasa.

Tanggung jawab penerima kuasa terhadap pemberi kuasa tidak hanya timbul dari kesalahan yang sengaja dilakukan tetapi juga termasuk kelalaian-kelalaiannya.<sup>69</sup> Penerima kuasa wajib untuk memberikan laporan tentang apa yang diperbuatnya, dan memberikan penjelasan tentang apa yang diterimanya baik yang wajib maupun yang tidak wajib diserahkan kepada pemberi kuasa.<sup>70</sup> Penerima kuasa tidak bertanggung jawab secara renteng, apabila dalam suatu kuasa ditunjuk lebih dari satu penerima kuasa, kecuali ditentukan lain secara tegas.<sup>71</sup>

Dalam hal penerima kuasa menerima uang untuk keperluan pelaksanaan kuasa, maka apabila uang itu digunakan oleh penerima kuasa untuk keperluan pribadi, maka ia wajib membayar bunga termasuk bunga kelalaian atas uang-uang yang dipakainya itu sejak hari pemakaian uang atau hari kelalaiannya.<sup>72</sup>

Selain kewajiban penerima kuasa terhadap pemberi kuasa KUHPerdato juga mengatur kewajiban pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Menurut Pasal 1808 KUHPerdato, pemberi kuasa berkewajiban mengembalikan kepada penerima kuasa semua persekot dan biaya-biaya,

---

<sup>69</sup> Pasal 1801 KUHPerdato

<sup>70</sup> Pasal 1802 KUHPerdato

<sup>71</sup> Pasal 1804 KUHPerdato

<sup>72</sup> Pasal 1805 KUHPerdato

yang dikeluarkan oleh si penerima kuasa untuk melaksanakan kuasanya dan membayar upah (apabila diperjanjikan). Penggantian biaya dan pembayaran upah itu juga wajib dilakukan oleh pemberi kuasa, sekalipun penerima kuasa tidak berhasil dalam mencapai tujuan pemberi kuasa.<sup>73</sup>

Sebagai lanjutan dari ketentuan tersebut, Pasal 1809 KUHPerdara menetapkan bahwa pemberi kuasa harus memberikan ganti rugi kepada penerima kuasa tentang kerugian kerugian yang dideritanya sewaktu menjalankan kuasa. Selanjutnya menurut Pasal 1810 KUHPerdara, pemberi kuasa juga harus membayar bunga moratoir atas persekot yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa, terhitung sejak dikeluarkannya persekot tersebut.<sup>74</sup> Apabila ada seorang penerima kuasa ditunjuk oleh lebih dari satu orang pemberi kuasa secara bersama untuk mewakili suatu urusan mereka bersama, maka seluruh pemberi kuasa bertanggung jawab secara renteng terhadap penerima kuasa itu.<sup>75</sup> Ketentuan ini berbanding terbalik dengan ketentuan Pasal 1804 KUHPerdara, dimana apabila penerima kuasa lebih dari satu orang penerima kuasa tidak bertanggung jawab secara renteng kepada pemberi kuasa. Mungkin yang menjadi pertimbangan pembuat undang-undang adalah hendak memudahkan penerima kuasa dalam penuntutan upah atau hal-hal lain yang diperjanjikan oleh pemberi kuasa.

---

<sup>73</sup> I.G.Ray Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Edisi Revisi, (Bekasi: Kesaint Blanc, 2004), hlm.91.

<sup>74</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan XI, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm.149.

<sup>75</sup> Pasal 1811 KUHPerdara

Disamping hal tersebut, dalam Pasal 1812 KUHPerdara juga ditetapkan bahwa penerima kuasa mempunyai hak retensi yaitu, hak menahan segala kepunyaan pemberi kuasa sampai pemberi kuasa membayar lunas atas segala yang terutang kepada penerima kuasa sebagai akibat pemberian kuasa. Namun hak retensi ini hanya terbatas pada segala benda yang menjadi milik pemberi kuasa yang ada ditangan penerima kuasa dalam melaksanakan kuasa.

#### **b. Tanggung Jawab Penerima Kuasa Kepada Pihak Ketiga**

Penerima kuasa yang telah memberitahukan isi kuasanya kepada pihak ketiga tidak bertanggung jawab tentang apa yang terjadi diluar batas kuasa tersebut kecuali penerima kuasa secara pribadi mengikatkan diri atas tindakannya diluar batas kuasanya.

Maksud dari ketentuan ini adalah : bila Y (penerima kuasa) telah memberitahukan isi kuasanya kepada Z (Pihak Ketiga) bahwa Y hanya boleh bertransaksi atas nama X (pemberi kuasa) maksimal sebesar Rp.20.000.000,-. Namun demikian Z tetap mengadakan transaksi dengan Y senilai Rp.70.000.000,-, maka Z tidak dapat menuntut kepada X sebab Z telah diberitahu oleh Y tentang batas-batas kuasa yang telah diterimanya. Apabila Y tidak memberitahu Z tentang batas-batas kuasanya sehingga tindakan Y tidak mengikat X, maka Y dapat dimintai pertanggung jawabannya oleh Z.

#### **c. Tanggung Jawab Pemberi Kuasa Kepada Pihak Ketiga**

Penerima kuasa diwajibkan memenuhi perikatan-perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa menurut kekuasaan yang telah ia berikan kepadanya. Ia tidak terikat pada apa yang telah diperbuat selebihnya daripada itu, selain sekedar ia telah menyetujuinya secara tegas atau secara diam-diam.<sup>76</sup> Di setiap perjanjian yang dibuat penerima kuasa atas nama pemberi kuasa, pemberi kuasa inilah yang menjadi pihak, sehingga segala hak dan kewajiban yang timbul akan menjadi milik dan beban pemberi kuasa.

#### e **Berakhirnya Kuasa**

Pemberian kuasa berakhir karena baik pemberi kuasa maupun penerima kuasa meninggal atau ditaruh di bawah pengampuan yang memberikan atau menerima kuasa, pernyataan berhenti dari penerima kuasa, serta ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.<sup>77</sup> Diangkatnya seorang kuasa yang baru untuk menjalankan urusan yang sama juga berakibat berakhirnya kuasa.<sup>78</sup> Tentang pengakhiran kuasa ini, undang –undang tidak menyebutkan secara limitatif. Sebab di samping yang telah disebutkan, kuasa juga dapat berakhir apabila tindakan hukumnya telah selesai dilakukan atau apabila jangka waktu berlakunya kuasa telah berakhir atau dipenuhinya suatu syarat yang mengakhiri kuasa.<sup>79</sup>

Pemberi kuasa dapat menarik kuasanya, manakala itu dikehendakinya.

Penarikan ini pada prinsipnya harus terjadi dengan suatu pernyataan pemberi

---

<sup>76</sup> Pasal 1807 KUHPerdato

<sup>77</sup> Pasal 1813 KUHPerdato

<sup>78</sup> Pasal 1816 KUHPerdato

<sup>79</sup> Asser van der Grinten dalam Rachamad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa (Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini)*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2005), hlm.61

kuasa yang ditujukan kepada penerima kuasa bahwa kuasanya telah berakhir. Sipi pemberi kuasa juga berhak untuk meminta penerima kuasa untuk menyerahkan kembali surat kuasa yang dipegang oleh penerima kuasa, bahkan jika ada alasan untuk itu, pemberi kuasa dapat memaksa penerima kuasa untuk mengembalikan surat kuasa yang dipegangnya.<sup>80</sup>

Pemberitahuan penarikan suatu kuasa akan membawa akibat hukum kepada penerima kuasa dan pihak ketiga. Dengan telah diberitahukannya mengenai penarikan kuasa itu akan membawa akibat hukum kepada penerima kuasa maupun pihak ketiga seketika pada saat penerima kuasa dan pihak ketiga mengetahui pemberitahuan itu. Penarikan kuasa yang hanya diberitahukan kepada penerima kuasa, namun tidak diberitahukan kepada pihak ketiga, tidak memiliki akibat hukum kepada pihak ketiga. Oleh karena itu pihak ketiga dapat menuntut hak-hak yang diperolehnya, sedangkan pemberi kuasa dapat menuntut tanggung jawab dari penerima kuasa atas tindakan yang bertentangan dengan pemberitahuan pengakhiran kuasa itu.

Penerima kuasa dapat mengakhiri kuasanya sewaktu-waktu, dengan memberitahukan kehendaknya kepada pemberi kuasa. Pemberitahuan sewaktu waktu yang mengakibatkan kerugian bagi pemberi kuasa, penerima kuasa diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut. Namun apabila penerima kuasa dapat membuktikan bahwa dengan melanjutkan kuasa akan membawa kerugian yang besar baginya, maka tidaklah diwajibkan bagi penerima kuasa untuk mengganti kerugian tersebut.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Pasal 1814 KUHPerdato

<sup>81</sup> Pasal 1817 KUHPerdato

Kematian salah satu pihak dalam kuasa akan mengakhiri kuasa itu. Penerima kuasa yang tidak mengetahui adanya kematian dari pemberi kuasa atau adanya suatu sebab lain yang mengakhiri kuasanya, maka apa yang diperbuatnya didalam ketidaktahuannya itu adalah sah. Oleh karenanya segala perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, harus dipenuhi terhadap pihak ketiga yang beritikad baik.<sup>82</sup> Apabila pihak ketiga beritikad buruk, yaitu sudah mengetahui adanya hal-hal yang menyebabkan berakhirnya pemberian kuasa, maka itu merupakan sesuatu hal yang dalam suatu proses dimuka hakim harus dibuktikan oleh para ahli waris pemberi kuasa.<sup>83</sup>

Dalam hal penerima kuasa meninggal, ahli warisnya yang mengetahui adanya pemberian kuasa harus sesegera mungkin memberitahukan kematian itu kepada pemberi kuasa. Selain daripada itu, ahli waris juga diwajibkan untuk mengambil tindakan-tindakan tertentu untuk kepentingan pemberi kuasa. Kelalaian mengambil tindakan-tindakan yang diperlukan dapat berakibat para ahli waris penerima kuasa dapat dituntut mengganti biaya kerugian dan bunga.<sup>84</sup>

Ketentuan mengenai kematian pemberi kuasa mengakibatkan berakhirnya suatu kuasa dalam KUHPerdato merupakan aturan yang tidak bebas untuk disimpangi. Suatu janji dalam pemberian kuasa bahwa kuasa tidak akan berakhir dengan meninggalnya pemberi kuasa hanya dapat diterapkan jika kuasa itu berkaitan dengan tindakan hukum yang diwajibkan kepada pemberi kuasa.

---

<sup>82</sup> Pasal 1818 KUHPerdato

<sup>83</sup> R. Subekti, *Aneka perjanjian*, Cet. XI, (Bandung : PT Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 152-153

<sup>84</sup> Pasal 1819 KUHPerdato

Kuasa juga dapat berakhir karena pemberi kuasa ditaruh dibawah pengampuan. Menurut pitlo ketentuan ini bersifat mengatur.<sup>85</sup> Karena ketika pemberi kuasa ditaruh dibawah pengampuan/tidak cakap lagi, pada prinsipnya pemberian kuasa masih dapat dilanjutkan oleh pengampunya. Dan jika pengampu merasa perlu untuk mengakhiri kuasa, maka ia dapat menarik kembali kuasa yang telah diberikan sehingga tidak ada kepentingan pemberi kuasa yang dibahayakan.

Selanjutnya kuasa berakhir dengan pailitnya pemberi kuasa. Ketentuan hukum ini bersifat memaksa sehingga tindakan penerima kuasa tidak dapat mengikat budel palit setelah putusan kepailitan. Bahkan pihak ketiga yang tidak mengetahui adanya putusan kepailitan juga tidak dilindungi, hal ini berakibat perikatan antara penerima kuasa dan pemberi kuasa tetap tidak dapat mengikat budel pailit. Alasan untuk semua itu adalah karena kepailitan memiliki sifat/karakter penyitaan umum.<sup>86</sup> Sedangkan ketentuan mengenai kematian, pengampuan, dan pailitnya penerima kuasa merupakan ketentuan yang bersifat mengatur, ketentuan ini dapat disimpangi dengan menentukan bahwa kuasa dapat tetap berlaku meskipun ada ketiga peristiwa tersebut. Dengan demikian dalam kematian penerima kuasa, kuasa itu dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya. Dalam hal pengampuan kuasa dapat diteruskan pengampunya, dan dalam hal kepailitan kuasa dapat diteruskan oleh kuratornya. Dalam perkembangan hukum di belanda, hal-hal seperti ini telah diatur dalam NBW (*Niuw Burgelijk Wetboek* atau KUHPerdara Belanda).<sup>87</sup>

---

<sup>85</sup> Pitlo dalam Rachmad Setiawan, *Op.Cit.*, hlm.63.

<sup>86</sup> *Ibid.*

<sup>87</sup> *Ibid.*, hlm.64

**BAB III**

**KEBERADAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT  
DARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
YANG DIBUAT DI HADAPAN NOTARIS**

**A. Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah**

Sebagaimana telah dibicarakan dalam bab sebelumnya, bahwa konsep jual beli menurut KUHPerdota dan konsep jual beli menurut hukum tanah nasional adalah suatu perbuatan hukum yang berbeda, jual beli menurut KUHPerdota merupakan perjanjian yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja. Sedangkan menurut hukum tanah nasional, jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Menurut konsep Hukum Tanah Nasional, untuk mengalihkan hak atas tanah dalam jual beli perlu dipenuhinya syarat “tunai, riil dan terang”. Yang dimaksud dengan “tunai” adalah, harga transaksi tanah harus dibayarkan oleh pembeli secara lunas atau sekaligus. Sedangkan yang dimaksud “Riil” dan “Terang” adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, yaitu dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT.

Dalam penerapannya, untuk melakukan transaksi jual beli tanah, terkadang terdapat faktor-faktor yang menyebabkan belum dapat dibuatnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Faktor-faktor tersebut dapat berupa :<sup>88</sup>

---

<sup>88</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Ujang Mashur, SH., MH. Tanggal 20 Juli 2016

1. Sertipikat tanah yang menjadi objek jual beli, yang masih terikat dalam jaminan pembebanan hak tanggungan ataupun hipotik, harus diroya (dihapus) lebih dahulu hak tanggungan atau hipotik yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.
2. Sertipikat yang masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, harus terlebih dahulu dibalik nama ke atas nama pemegang hak atau ke atas nama para ahli waris.
3. Sertipikat induk belum dipecah-pecah, sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut. Umpamanya luas tanah disertipikat 1000-M2 yang dibeli hanya 250-M2.
4. Pembeli atas tanah hak milik adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan lebih dahulu ke atas hak yang lebih rendah yaitu hak guna bangunan atau hak pakai.
5. Pembeli tanah hak milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai (ada pengecualian terhadap tanah yang bersifat perwakilan asing di Indonesia).
6. Sertipikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Menyikapi persoalan tersebut, PPAT yang umumnya juga menjabat sebagai Notaris akan menggunakan jabatannya sebagai Notaris untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai penuangan kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang nantinya apabila syarat- syarat telah terpenuhi akan ditindak lanjuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu dibuatnya Akta Jual Beli

dihadapan PPAT. Dalam hal pembeli telah melunasi harga transaksi kepada penjual, maka untuk melindungi kepentingan pembeli dan menjamin terpenuhinya kewajiban hukum (prestasi) penjual, maka Notaris akan membuat kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan tindakan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Kuasa mana dibuat untuk tidak dapat dicabut lagi, yang dalam praktek kuasa tersebut sering dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.

Mengenai persoalan apakah suatu “kuasa yang tidak dapat dicabut lagi” diperbolehkan atau tidak, KUHPerdara tidak memberikan jawaban yang tegas atas itu. Terdapat para ahli hukum yang menerima dan menolak adanya bentuk kuasa ini. Pasal 1813 KUHPerdara mengenai ketentuan berakhirnya kuasa juga tidak jelas apakah merupakan ketentuan yang memaksa atau pelengkap. Menurut sistem hukum perdata kita, apabila ketentuan dalam perikatan tidak memiliki sifat hukum memaksa, maka harus dianggap tidak memaksa atau hukum pelengkap. Hukum perikatan menempatkan asas kebebasan berkontrak kepada para pihak sebagai prinsip utama. Oleh karena itu, ketentuan dalam perundang undangan dapat disimpangi oleh para pihak sepanjang ketentuan-ketentuan itu bukan hukum memaksa (*aanvullendrecht*).

Pada umumnya penerimaan konstruksi kuasa yang tidak dapat dicabut lagi pada sistem hukum perdata kita diletakan pada penafsiran *argumentum a contrario* pada Pasal 1602g ayat (3) KUHPerdara, 1636 ayat (2) KUHPerdara dan Pasal 44 ayat (2) KUHD. Bahkan pasal 1178 KUHPerdara memperbolehkan kreditor untuk minta diperjanjikan adanya kuasa yang tidak dapat dicabut lagi guna menjual sendiri

dimuka umum atas barang yang dihipotikan apabila debitor tidak melunasi utangnya.<sup>89</sup>

Dari kubu yang menolak dikemukakan argumentasi bahwa kuasa yang tidak dapat dicabut lagi akan mengurangi kebebasan individu dalam menentukan kehendaknya sendiri. Artinya akan sangat bertentangan dengan sifat kuasa yang merupakan perjanjian sepihak. Keberatan ini sangat beralasan untuk menentang adanya kuasa umum yang tidak dapat dicabut lagi. Van der Grinten menyetujui keberatan tersebut dan berpendapat barangkali dapat diterima apabila suatu kuasa umum yang tidak dapat dicabut lagi bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>90</sup> Namun yang menjadi pertanyaan apakah kuasa khusus yang tidak dapat dicabut lagi dapat dibenarkan dari sudut pandang bahwa kuasa khusus tersebut termasuk perjanjian sepihak...?.

Kuasa khusus adalah kuasa untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Apabila akan diberikan sifat yang tidak dapat dicabut lagi, maka diperlukan dasar pembenar. Dasar pembenarannya sesungguhnya terletak pada kewajiban hukum yang melekat pada pemberi kuasa. sepanjang pemberi kuasa wajib untuk melaksanakan tindakan hukum tertentu, maka dia dapat memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). untuk meklaksanakan tindakan hukum tertentu tersebut. Pendapat ini disandarkan pada putusan Hoge Raad tanggal 13 November 1959 (*arrest distilleederij*). Hoge Raad mempertimbangkan dalam putusan ini bahwa janji untuk memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat berlaku secara hukum apabila untuk menjamin pelaksanaan hak-hak dari pihak yang

---

<sup>89</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, ( Yogyakarta: Seksi Notariat FH. UGM, 1982), hlm..68.

<sup>90</sup> Asser Van der Grinten dalam Rachmad Setiawan, *op.cit.*, hlm.72

berkontrak.<sup>91</sup> Intinya kuasa tersebut harus terkait dengan suatu perjanjian antara pemberi kuasa dan penerima kuasa yang telah dibuat sebelumnya.

Tindakan penarikan kembali terhadap kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) oleh pemberi kuasa adalah tidak dimungkinkan. Apabila pemberi kuasa tetap melakukan tindakan penarikan tersebut, maka tindakan itu tidak memiliki akibat hukum. Bahkan dalam hal tindakan penarikan itu dilakukan dengan pernyataan kepada pihak ketiga sebagai lawan kontrak dari penerima kuasa, maka pernyataan tersebut dapat diabaikan oleh pihak ketiga.

Sebagaimana telah dikemukakan di atas, bahwa pada prinsipnya sistem hukum kita dapat menerima kuasa yang tidak dapat dicabut lagi, dengan syarat harus ada kewajiban hukum pada pemberi kuasa. Kewajiban hukum ini ada pada pemberi kuasa apabila sebelumnya antara pemberi kuasa dan penerima kuasa telah terdapat hubungan hukum yang menimbulkan kewajiban hukum pada pemberi kuasa.

Kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat terus berlaku meskipun ada kematian atau pengampuan pemberi kuasa. Kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) harus menjangkau untuk memenuhi kewajiban hukum pemberi kuasa sehingga apabila pemberi kuasa meninggal, maka kuasa yang *onherroepelijk* tetap berlaku sepanjang kewajibannya masih ada. Dalam hal kewajiban hukum yang dijamin sudah tidak ada, maka kuasa tersebut juga berakhir bersamaan dengan hapusnya kewajiban hukum tersebut.

Dalam praktek jual beli hak atas tanah, kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”. Pada dasarnya “kuasa mutlak” tidak dikenal dalam doktrin maupun KUHPerdota. Istilah kuasa mutlak

---

<sup>91</sup> *Ibid.*

hanya dikenal/diperkenalkan dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 jo. Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Yang menurut intruksi tersebut kuasa mutlak adalah kuasa yang mengandung muatan sebagaimana disebutkan dalam diktum keduanya yang berbunyi :<sup>92</sup>

- 1 Kuasa mutlak yang dimaksud dalam diktum pertama adalah kuasa yang di dalamnya 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.

Berdasarkan intruksi mendagri tersebut dapat diketahui bahwa tidak semua kuasa yang memuat unsur tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat digolongkan sebagai kuasa mutlak, karena untuk dapat digolongkan sebagai “kuasa mutlak” di dalamnya harus mengandung muatan sebagaimana dinyatakan dalam diktum kedua Intruksi mendagri tersebut, yaitu kuasa tersebut harus berkaitan tentang tanah.

## **B. Pembuatan Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah**

---

<sup>92</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, *op.cit.*, hlm.430

Latar belakang dikeluarkannya larangan Penggunaan kuasa mutlak sebagaimana dimuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang saat ini dimuat dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebenarnya merupakan reaksi terhadap penyalahgunaan kuasa mutlak, yang dewasa ini dalam bidang agraria banyak terjadi penghindaran hukum (*law evasion*) dengan melakukan perbuatan terselubung antara lain dalam bentuk-bentuk sebagai berikut :

1. Untuk menghindari larangan pemilikan tanah melewati maksimum tertentu, maka orang yang telah memiliki tanah dalam batas maksimal masih menambah luas tanahnya dengan penggunaan kuasa mutlak. Akta yang dibuat bukanlah Akta Jual Beli Tanah, melainkan dengan Akta Kuasa Mutlak yang mana segala wewenang yang ada pada pemilik diserahkan kepada penerima kuasa. Secara formil orang tersebut hanya penerima kuasa, tetapi secara materil ia adalah pemilik tanah.
2. Orang atau Badan yang berdasarkan peraturan yang berlaku tidak diperbolehkan mempunyai hak milik atas tanah dengan meminjam nama orang lain yang tidak terkena larangan tersebut. Biaya pembelian tanah disediakan oleh orang tersebut. Akta jual beli dan sertifikat tanah hak milik terdaftar atas nama orang yang dimintai tolong tersebut, kemudian orang yang dimintai tolong tersebut barulah membuat surat kuasa mutlak dengan akta Notaris untuk pemilik sebenarnya ini agar ia dapat melakukan segala hak dan kewajiban yang umumnya hanya ada pada pemilik tanah.

Sebenarnya apabila kita hubungkan dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerduta dan menitik beratkan dari rasa keadilan

serta kebutuhan masyarakat dalam praktek, maka kuasa mutlak pada hakikatnya dapat dilaksanakan, asalkan kuasa tersebut terkait dengan kewajiban hukum pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat sebelumnya.<sup>93</sup> Bahkan saat ini, undang-undang secara tegas telah menerima bentuk kuasa mutlak dalam lalu lintas hukum. Hal ini dapat dilihat atas keberadaan Pasal 15 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang telah menetapkan bahwa kuasa untuk membebani hak atas tanah merupakan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*).<sup>94</sup> Ditetapkannya oleh UUHT bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*), merupakan kebijakan pembuat undang-undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan.<sup>95</sup>

Menurut Notaris Ujang Mashur, SH., MH., Kuasa mutlak dapat saja dipergunakan mengikuti Perjanjian Perikatan Jual Beli, asalkan calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB tersebut telah membayar lunas harga tanahnya kepada penjual. Dalam keadaan seperti ini perlulah untuk melindungi kepentingan dari calon pembeli tanah dalam PPJB. Namun yang menjadi persoalan bagi notaris ketika membuat kuasa mutlak adalah, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta Jual beli yang dibuat dihadapan PPAT didasari dengan kuasa mutlak.<sup>96</sup>

---

<sup>93</sup> Pendapat ini didukung oleh yurisprudensi tanggal 13 November 1959 (*arrest distilleederij*). Dalam putusannya Hoge Raad mempertimbangkan bahwa janji yang memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*) dapat berlaku secara hukum apabila kuasa itu, untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pihak yang berkontrak. Lihat Rachmad Setiawan *op.cit.*, hlm.72

<sup>94</sup> Pasal 15 angka (2) UUHT

<sup>95</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku II*, (Bandung :PT Citra Aditya Bhakti,1998), hlm.188

<sup>96</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Ujang Mashur, SH., MH. Tanggal 20 Juli 2016

Menurut Notaris Tri Agustini, SH., Larangan kuasa mutlak harus diterapkan secara bijaksana karena pada dasarnya pembuatan kuasa mutlak menjadi penting dan dirasa harus dibuatkan untuk pembeli yang telah melunasi semua harga dan kewajibannya dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pada kasus yang demikian itu, ada kewajiban hukum yang harus dipenuhi oleh penjual, sehingga sudah sepantasnya apabila setelah dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli lunas, pembeli mendapat kuasa mutlak dari penjual untuk melakukan segala hal yang dapat dilakukan oleh penjual, termasuk menjual kepada dirinya sendiri.<sup>97</sup>

Notaris Oktafiana Kusuma Anggraeni, SH.,MH., mengatakan, Kuasa mutlak hendaknya dibuat oleh Notaris apabila seluruh kewajiban pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah terbenuhi. Karena dalam kasus yang seperti ini, ada kewajiban hukum pada penjual untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah yang telah ia jual. Oleh sebab itu, untuk melindungi kepentingan pembeli, ada tuntutan bagi Notaris untuk membuat kuasa mutlak. Selain itu, yang perlu diperhatikan bahwa, kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Intruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bukanlah termasuk kuasa mutlak yang dibuat Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut menyatakan bahwa “melarang terhadap kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, 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. Dalam kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris, muatan kuasanya tidak seluas sebagaimana dimaksud dalam

---

<sup>97</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Tri Agustini, SH. Tanggal 21 Juli 2016

diktum kedua huruf b Intruksi tersebut. Disini Notaris hanya membuat kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan **segala perbuatan hukum** sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Intruksi tersebut.<sup>98</sup>

Menurut Notaris Nini Jahara,SH., pembuatan kuasa mutlak sudah merupakan keharusan dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Kuasa mutlak dapat dibuat dibuat dalam akta tersendiri, maupun dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Menurut beliau, dalam membuat akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN Notaris juga berkewajiban melindungi kepentingan para pihak yang membuat akta kepadanya. Oleh karena itu, berdasarkan pasal tersebut Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat kuasa mutlak apabila pembeli telah membayar lunas harga transaksi tanah dalam PPJB.

Pertimbangan lain yang diperhatikan Notaris dari sisi calon pembeli tanah dalam PPJB adalah, berkaitan dengan proses jual beli tanah sampai pendaftarannya yang tidak dapat dilaksanakan dengan cepat. Karena hanya untuk perubahan sertifikat saja sudah membutuhkan waktu yang cukup lama lebih dari 2 (dua) bulan, apalagi bagi tanah-tanah yang belum terdaftar. Dengan diberikannya kuasa mutlak, maka pihak pembeli akan terlindungi dari kemungkinan penyalahgunaan keadaan oleh pihak penjual. Pihak pembeli dapat sewaktu-waktu menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa harus melibatkan pemilik yuridis (yang dalam hal ini adalah penjual dalam PPJB).

---

<sup>98</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Oktafiana Kusuma Anggraeni, SH.,MH, tanggal 05 Agustus 2016

Sehubungan dengan adanya keperluan peralihan hak dari penjual dalam PPJB kepada pembeli dalam PPJB, maka dalam pembuatan kuasa mutlak juga dicantumkan secara eksplisit, bahwa pembeli berhak mewakili untuk menjual, maupun mengalihkan tanah hak tersebut, termasuk pada dirinya sendiri.<sup>99</sup> Jika melihat pada ketentuan undang-undang memang, pada prinsipnya penerima kuasa tidak diperbolehkan menjadi pihak lawan dari pemberi kuasa (*Selbsteintritt*).

Larangan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1470 KUHPerdota yang berbunyi :

“Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atau ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya : pengurusan-pengurusan mengenai benda-benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka. Namun itu adalah dsierahkan kepada Presiden untuk memberikan kebebasan dari larangan itu kepada pengurus-pengurus umum. Segala wali dapat membeli benda-benda tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada dibawah perwalian mereka dengan cara yang ditetapkan dalam pasal 399.”

Dilihat dari bunyi Pasal 1470 KUHPerdota diatas dapat diketahui, bahwa undang-undang memang melarang penerima kuasa menjadi pihak lawan dalam suatu perjanjian yang pelaksanaannya dikuasakan kepadanya. Karena dalam kejadian tersebut, pembuat undang-undang memandang adanya benturan kepentingan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Namun larangan tersebut hanya berlaku apabila tindakan *selbsteintritt* dituangkan dalam bentuk di bawah tangan. Sehingga kuasa mutlak yang memuat kewenangan bahwa pembeli berhak untuk menjual, maupun mengalihkan termasuk pada dirinya sendiri bukanlah pelanggaran yang dimaksud dalam Pasal 1470 KUHPerdota, karena jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh

---

<sup>99</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Nini Jahara, SH., tanggal 20 Agustus 2016

pembeli selaku penerima kuasa dituangkan dalam akta otentik, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT.

Pencantuman kuasa dengan beding “menjual kepada diri sendiri” tersebut tidak dapat pula digolongkan ke dalam kuasa mutlak, karena tidak mengandung muatan yang dilarang oleh instruksi tersebut, meskipun kuasanya tidak dapat ditarik kembali.

Didalam praktek pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris, umumnya dicantumkan :

1. Alasan yang jelas didalam premisse mengenai dibuatnya akta pengikatan jual beli tersebut.
2. Objek perjanjian dan harga dari objek tersebut yang akan dijual belikan serta pembayaran.
3. Jaminan dari calon penjual terhadap kepemilikan atas persil dan tidak adanya cacat yang tampak dan tidak tampak.
4. Janji penyerahan persil dalam keadaan pada hari pengikatan jual beli.
5. Janji calon penjual belum pernah dan tidak akan memberikan kuasa menjual kepada orang lain mengenai persil yang dijual selain kepada calon pembeli.
6. Janji lain yang khusus, misalnya kewajiban pembayaran rekening listrik, air, telepon, PBB hingga tanggal pengosongan, tata cara pengosongan dan sebagainya.
7. Janji penjual untuk memberikan kuasa mengalihkan maupun memindah tangankan hak atas tanah yang tidak dapat ditarik kembali oleh penjual kepada pembeli, baik kuasanya terpisah maupun termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Sesuai dengan hasil wawancara, kendati terdapat larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang sekarang dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keberadaan “Kuasa Mutlak” tetap diakui dan dibutuhkan dalam praktek jual beli tanah dihadapan Notaris. Namun dikarenakan keadaannya yang rancu, dan Kantor Pertanahan seringkali enggan untuk memproses balik nama apabila Akta Jual Belinya didasari Kuasa Mutlak, maka Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah.

**BAB IV**

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK ATAS DIGUNAKANNYA  
KUASA MUTLAK DALAM PERALIHAN  
HAK ATAS TANAH**

**A. Perlihan Hak Atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegang haknya semula dan menjadi hak dari pihak lain.<sup>100</sup> Salah satu perbuatan hukum yang dapat mengalihkan hak atas tanah adalah jual beli.

Pada dasarnya jual beli hak atas tanah dapat dibedakan dalam dua masa, yaitu masa sebelum berlakunya UUPA dan masa setelah berlakunya UUPA.

**1. Sebelum Berlakunya UUPA**

Sebelum berlakunya UUPA, terdapat dualisme dan pluralisme (maksudnya, berlaku hukum tanah barat, hukum tanah adat, hukum tanah antar golongan yakni hukum tanah yang memberikan pengaturan atau pedoman dalam menyelesaikan masalah-masalah hukum antar golongan yang mengenai tanah,<sup>101</sup> hukum tanah administratif yakni hukum tanah yang beraspek yuridis administratif,<sup>102</sup> hukum tanah swapraja yakni hukum tanah di daerah-daerah Swapraja masih mempunyai sifat-sifat keistimewaan berhubung dengan struktur pemerintahan dan masyarakat yang sedikit atau banyak adalah lanjutan

---

<sup>100</sup> K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, ( Jakarta: Ghlmia Indonesia, 1977), hlm. 15-18.

<sup>101</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2007) hlm. 12

<sup>102</sup> *Ibid*, hlm. 30

sistem feodal dalam hukum tanah Indonesia.<sup>103</sup>) Pada saat itu telah dilangsungkan pendaftaran tanah yang berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) yang termuat dalam Stb. 1834 Nomor 27. Peralihan hak berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*) ini dilakukan untuk tanah-tanah dengan hak barat dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan KUHPerdato dan pendaftarannya dilakukan berdasarkan Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*).<sup>104</sup>

Menurut Pasal 1457 KHUPerd apa yang disebut "jual beli tanah" adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut "penjual", berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli. Sedang pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui. Yang dijualbelikan menurut ketentuan Hukum Barat ini adalah apa yang disebut "tanah-tanah hak barat", yaitu tanah-tanah *Hak Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain.<sup>105</sup> Biasanya jual belinya dilakukan di hadapan Notaris, yang membuat aktanya.<sup>106</sup>

Sebelum berlakunya Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), peralihan hak dari penjual kepada pembeli terjadi sebelum peralihan hak itu didaftar pada dua orang saksi dari Dewan Schepen.<sup>107</sup> Pendaftaran hanya merupakan syarat bagi berlakunya sesuatu peralihan hak

---

<sup>103</sup> Singgih Praptodiharjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*, (Jakarta, :Yayasan Pembangunan Jakarta, 1952), hlm. 130.

<sup>104</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, (Jakarta, Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 25.

<sup>105</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*,. 28.

<sup>106</sup> Ibid.

<sup>107</sup> Dewan ini adalah dewan yang menangani perkara pidana dan perdata warga kota Batavia.

yang telah terjadi terhadap pihak ketiga.<sup>108</sup> Dengan adanya ketentuan Pasal 20 Ordonansi Balik Nama (*Overschrijvings Ordonnantie*), maka jual beli tidak lagi merupakan salah satu sebab dari peralihan hak, jual beli hanya merupakan salah satu dasar hukum (titel, causa) dari penyerahan, sedang peralihan hak baru terjadi setelah pendaftaran dilaksanakan.<sup>109</sup>

Hak atas tanah yang dijual baru berpindah kepada pembeli, jika penjual sudah menyerahkan secara yuridis kepadanya, dalam rangka memenuhi kewajiban hukumnya (Pasal 1459 KUHPerduta). Untuk itu wajib dilakukan perbuatan hukum lain, yang disebut "penyerahan yuridis" (*juridische levering*), yang diatur dalam Pasal 616 dan 620 KUHPerd. Menurut Pasal-Pasal tersebut, penyerahan yuridis itu juga dilakukan di hadapan Notaris, yang membuat aktanya, yang disebut dalam bahasa Belanda "transport acte" (akta transport). Akta transport ini wajib didaftarkan pada Pejabat yang disebut "penyimpan hypotheek". Dengan selesainya dilakukan pendaftaran itu hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada pembeli.<sup>110</sup>

Untuk tanah-tanah dengan hak adat, peralihan haknya dilakukan berdasarkan hukum adat. Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. terang berarti perbuatan pemindahan hak itu harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh

---

<sup>108</sup> Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, Mandar Maju, 2008, hlm. 75.

<sup>109</sup> *Ibid*, hlm. 76.

<sup>110</sup> Boedi Harsono, *op.cit.*,. 28.

umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian (dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum hutang piutang.<sup>111</sup>

Adapun prosedur jual beli tanah itu diawali dengan kata sepakat antara calon penjual dengan calon pembeli mengenai objek jual belinya yaitu tanah hak milik yang akan dijual dan harganya. Hal ini dilakukan melalui musyawarah di antara mereka sendiri. Setelah mereka sepakat akan harga dari tanah itu, biasanya sebagai tanda jadi, diikuti dengan pemberian panjer. Pemberian panjer tidak diartikan sebagai harus dilaksanakannya jual beli itu. Dengan demikian panjer di sini fungsinya adalah hanya sebagai tanda jadi akan dilaksanakannya jual beli. Dengan adanya panjer, para pihak akan merasa mempunyai ikatan moral untuk melaksanakan jual beli tersebut. Apabila telah ada panjer, maka akan timbul hak ingkar. Bila yang ingkar si pemberi panjer, panjer menjadi milik penerima panjer. Sebaliknya, bila keingkaran tersebut ada pada pihak penerima panjer, panjer harus dikembalikan kepada pemberi panjer. Jika para pihak tidak menggunakan hak ingkar tersebut, dapatlah diselenggarakan pelaksanaan jual beli tanahnya, dengan calon penjual dan calon pembeli menghadap Kepala Desa (Adat) untuk menyatakan maksud mereka itu. Inilah yang dimaksud dengan terang. Kemudian oleh penjual dibuat

---

<sup>111</sup> Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hlm. 211.

suatu akta bermeterai yang menyatakan bahwa benar ia telah menyerahkan tanah miliknya untuk selama-lamanya kepada pembeli dan bahwa benar ia telah menerima harga secara penuh. Akta tersebut turut ditandatangani oleh pembeli dan Kepala Desa (Adat). Dengan telah ditandatanganinya akta tersebut, maka perbuatan jual beli itu selesai. Pembeli kini menjadi pemegang hak atas tanahnya yang baru dan sebagai tanda buktinya adalah surat jual beli tersebut.<sup>112</sup>

## **2. Setelah Berlakunya UUPA**

Setelah berlakunya UUPA, terjadilah unifikasi hukum tanah Indonesia sehingga hukum yang berlaku untuk tanah adalah hukum tanah nasional. Dalam masa ini sudah tidak dikenal lagi tanah hak barat yang tunduk kepada KUHPerdara dan tanah hak adat yang tunduk kepada hukum adat.

Berlakunya UUPA dapat menghilangkan sifat dualistis yang dulunya terdapat dalam lapangan agraria karena Hukum Agraria yang baru itu didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum Adat dan Hukum Adat adalah hukum yang sesuai dengan kepribadian bangsa Indonesia serta juga merupakan hukum rakyat Indonesia yang asli.<sup>113</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja

---

<sup>112</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta:Sinar Grafika, 2008), hlm. 73.

<sup>113</sup> B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta, Toko Gunung Agung, 2004), hlm 63.

untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum adat.<sup>114</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Pengalihan hak dalam jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.<sup>115</sup>

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setiap pemindahan hak atas tanah termasuk jual beli kecuali yang melalui lelang hanya bisa didaftarkan apabila perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut didasarkan pada akta PPAT.

---

<sup>114</sup> Adrian Sutedi, op. cit, hlm 76.

<sup>115</sup> Boedi Harsono, *Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi*, (Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan Tanah-Tanah Adat Dewasa Ini, Banjarmasin, 7 Oktober 1977), hlm. 50, dalam Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

Notaris dan PPAT sangat berperan dalam persentuhan antara perundang-undangan dan dunia hukum, sosial dan ekonomi praktikal. Notaris adalah pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang bertanggung jawab untuk membuat surat keterangan tertulis yang dimaksudkan sebagai alat bukti dari perbuatan-perbuatan hukum.<sup>116</sup>

Dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penjaminan tanah atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan, harus dilakukan dengan suatu akta. Akta demikian harus dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang ditunjuk khusus untuk itu, yakni PPAT sehingga dengan demikian setelah Notaris, PPAT juga merupakan pejabat umum.<sup>117</sup>

Pada tahap ini peranan PPAT sebagai pencatat perbuatan hukum untuk melakukan pembuatan akta jual beli, harus dipenuhi. Sehingga pengalihan ini menjadi sah adanya dan dapat didaftarkan balik namanya. Dengan adanya akta PPAT inilah nanti akan kembali diberikan status baru dari permohonan balik nama yang dimohon oleh pihak yang menerima pengalihan haknya.<sup>118</sup>

Pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut dilakukan bagi keabsahan dari perjanjian-perjanjian berkenaan dengan hak atas tanah, maka disyaratkan akta tersebut dibuat oleh PPAT. Namun demikian, apakah

---

<sup>116</sup> Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas- Asas Wigati Indonesia*, (Bandung: PT. Citra Aditya bakti, 2006), hlm. 256.

<sup>117</sup> *Ibid*, hlm. 257

<sup>118</sup> Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *op.cit.*, hlm. 121.

kemudian pengalihan hak atas tanah di luar pelibatan PPAT otomatis menjadi tidak sah adalah persoalan lain. Berkenaan dengan itu, patut diperhatikan putusan Mahkamah Agung No.122 K/Sip/1973, tertanggal 14 April 1973 dalam perkara antara Nyi R. Neno Aminah versus Ahja Karso dan Nyi R. Enok Supiah. Di dalam arrest ini diputuskan bahwa belum dilaksanakannya jual beli atas tanah di hadapan PPAT tidak mengakibatkan batalnya perjanjian tersebut karena pembuatan akta di hadapan PPAT semata-mata merupakan syarat administratif.<sup>119</sup> Juga menurut Mahkamah Agung dalam putusannya, mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli, Nomor 1363/K/Sip/1997 yang berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebut bahwa akta itu adalah suatu syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.<sup>120</sup>

### **3. Tahap-Tahap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa dengan berlakunya UUPA, dan atas dasar Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Pasal 2 Peraturan Kepala BPN Nomor 7 Tahun 2007) maka setiap pengalihan hak atas tanah termasuk jual beli haruslah dilakukan di hadapan PPAT. Secara umum,

---

<sup>119</sup> Herlien Budiono,... Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas- Asas Wigati Indonesia , *op.cit.*, hlm. 263

<sup>120</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2008), hlm. 79.

proses jual beli tanah dihadapan PPAT dapat dibagi dalam beberapa tahap yaitu:

**a. Pengumpulan dokumen-dokumen syarat Jual beli tanah, antara lain :**

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual dan pembeli
- 2) Akta Perkawinan bagi mereka yang telah kawin
- 3) Kartu Keluarga (KK) penjual dan pembeli
- 4) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) beserta bukti bayarnya  
(Kantor pajak meminta bukti bayar PBB lima tahun terakhir)
- 5) Sertifikat Asli Hak atas tanah dan;
- 6) Syarat-syarat lain yang diperlukan, misalnya surat kuasa menjual, surat kuasa membeli (bila hal itu dikuasakan)

**b. Pengecekan Sertifikat dan Pembayaran pajak**

Setelah syarat-syarat tersebut dipenuhi, maka PPAT melakukan pengecekan/pencocokan data sertipikat ke kantor pertanahan setempat guna mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, apabila tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data-data yang ada pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah kantor pertanahan (yang dalam bahasa sehari-hari dikatakan bahwa hasil pengecekan bersih).

Selanjutnya setelah dinyatakan sertipikat tidak bermasalah/ bersih, PPAT meminta kepada penjual dan pembeli untuk membayar PPH

(Pajak Perolehan Hak) dan BPHTB (Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan).

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016, besarnya PPH yang harus dibayar penjual adalah sebesar 2,5% (dua koma lima persen) dari harga transaksi jual beli tanah. Sedangkan BPHTB yang harus dibayar pembeli menurut Pasal 8 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 maksimal adalah sebesar 5% (lima persen) dari harga transaksi dikurangi NPOPTKP (Nilai Pajak Objek Pajak Tidak Kena Pajak). Besarnya NPOPTKP tidaklah pasti antar daerah yang satu dengan yang lainnya, nilainya dapat berbeda beda tergantung dari Peraturan masing-masing daerah. Di kota Yogyakarta nilai NPOPTKP adalah sebesar Rp. 60.000.000,-.

Jadi apabila terjadi transaksi jual beli hak atas tanah senilai Rp.100.000.000,- di kota Yogyakarta , maka besarnya PPH yang harus dibayar penjual adalah sebesar  $2,5\% \times \text{Rp.}100.000.000 = \text{Rp.}2.500.000,-$  sedangkan BPHTB yang harus dibayar pembeli adalah sebesar  $5\% \times (\text{Rp.}100.000.000 - \text{Rp.}60.000.000) = \text{Rp.}2.000.000,-$

### **c. Pembuatan Akta dan Proses Balik Nama**

Setelah pengecekan dan pembayaran pajak selesai barulah PPAT melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta dengan dihadiri pihak penjual dan pembeli, beserta 2 (dua) orang saksi.

Sebelum akta ditandatangani, PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani, bila ada pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib menjelaskannya sampai para pihak mengerti. Setelah penjual dan pembeli mengerti akan maksud dan isi akta barulah dilakukan penandatanganan akta, yang selanjutnya akta Jual Beli tersebut wajib di daftarkan ke kantor pertanahan dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah akta ditandatangani. Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli tersebut lengkap, maka kantor pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuat tanda penerimaannya (bukti pendaftaran), selanjutnya PPAT wajib memberitahukan kepada pihak pembeli mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan guna proses balik nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya.

Kewajiban PPAT untuk memberitahukan ini adalah amanat dari Pasal 103 ayat 5 PMNA Nomor 3 Tahun 1997 yang dalam praktek PPAT jarang dilakukan. Pada umumnya pembeli percaya saja dan member kuasa kepada PPAT untuk menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik namanya kepada Pembeli selesai, lalu pembeli menerima sertifikat atas namanya dari kantor PPAT.

Dalam hal Jual Beli tanah tidak langsung dilakukan dihadapan PPAT melainkan didahului dengan akta PPJB yang

diikuti Akta Kuasa Menjual yang dibuat dihadapan Notaris, maka dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT pembeli dapat bertindak sebagai 2 (dua) kualitas yaitu bertindak selaku kuasa sebagai penjual berdasarkan akta kuasa sekaligus juga bertindak untuk diri sendiri selaku pembeli.

#### **B. Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak yang Telah Melakukan Peralihan Hak Atas Tanah dengan Menggunakan Kuasa Mutlak**

Salah satu ciri dari kuasa mutlak adalah kuasa tersebut tidak akan berakhir oleh sebab-sebab berakhirnya kuasa sebagaimana termuat dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Pada kuasa mutlak, pemberi kuasa tidak mempunyai wewenang untuk mencabut kembali kuasanya, bahkan kuasa tersebut tidak akan berakhir, meskipun pemberi kuasa telah meninggal dunia. Ketika kuasa mutlak dibuat sebagai kelanjutan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka menjadikan penerima kuasa (pembeli tanah dalam PPJB) berwenang untuk mengalihkan maupun memindah tangankan hak atas tanah pemberi kuasa (calon penjual dalam PPJB) kapanpun tanpa perlu turut sertanya pemberi kuasa, walaupun pada saat mengalihkan hak atas tanah itu pemberi kuasa (penjual dalam PPJB) meninggal dunia.

Berdasarkan muatan/unsur yang terdapat pada kuasa mutlak sebagai tindakan kelanjutan dari PPJB lunas tersebut, dapat dipastikan bahwa tujuan dibuatnya kuasa mutlak, pada dasarnya hanya ditujukan untuk melindungi kepentingan penerima kuasa (pembeli tanah dalam PPJB). Jika demikian

tujuannya, lantas bagaimanakah dengan perlindungan kepentingan pemberi kuasa (penjual dalam PPJB)...?.

Dilihat dari isi prestasi dari PPJB lunas, dapat dikatakan disini bahwa sebenarnya pihak penjual bukanlah pihak yang harus dilindungi, dikarenakan pihak penjual sudah memperoleh/menerima haknya secara penuh, yaitu dengan telah diperolehnya harga pembayaran tanahnya. Sementara pihak pembeli yang telah membayar lunas harga pembayaran tanahnya, belumlah memperoleh haknya, yaitu berupa hak atas tanah yang telah dibayarnya. Perlindungan untuk penjual hanya diperlukan apabila PPJB yang disepakati antara penjual dan pembeli pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran. Dalam situasi ini, keberadaan kuasa mutlak tentu dapat merugikan pihak penjual. Oleh karenanya untuk menangani keadaan yang demikian, Notaris perlu untuk mengambil tindakan yang dapat menengahi keadaan tersebut.

Ada beberapa cara yang dapat diambil Notaris dalam menangani keadaan seperti kasus di atas :<sup>121</sup>

1. Ketika seseorang menjual tanah kepada pembeli, namun pembeli tidak menginginkan pembayaran secara lunas (dengan cara angsuran). Atas kesepakatan kedua belah pihak, mereka menghadap kepada Notaris-PPAT. Apabila mereka menghadap kepada PPAT yang tidak merangkap Notaris, maka PPAT tersebut menolak untuk membuat akta. Akan tetapi, karena PPAT tersebut juga seorang Notaris maka permasalahan tersebut dapat diselesaikan dengan baik.

---

<sup>121</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Kanisius, 2001) hlm.119.

Penyelesaian oleh Notaris-PPAT dapat sebagai berikut : Atas kesepakatan kedua belah pihak, dimana penjual merelakan harga tanah diangsur oleh pembeli, Notaris-PPAT akan menggunakan jabatannya sebagai Notaris untuk membuat akta notariil, yaitu PPJB dengan angsuran, dan diikuti dengan akta kuasa. Karena harga belum lunas dan diangsur, maka akta kuasa dapat ditahan dan disimpan Notaris sebagai titipan, tidak diberikan kepada pembeli sebelum harga tanah tersebut lunas. Hal ini dikarenakan, apabila akta kuasa diterima pembeli sebelum lunas, dikhawatirkan akan dipergunakan untuk membuat akta jual beli oleh pembeli berdasarkan kuasa tersebut sebagai penjual dan untuk dirinya sendiri selaku pembeli.

2. Dalam hal A akan menjual tanahnya kepada B dan B bersedia membeli, tetapi tidak dilunasi saat itu sehingga hanya dibayar sebagian. akan timbul sesuatu permasalahan yang mengganggu antara pembeli dan penjual, yaitu pembeli ragu-ragu tentang sertifikat tanahnya, karena sudah membayar lebih dari 50%, berkeinginan memegang sertifikat tersebut. Demikian pula penjual merasa bingung mau menyerahkan sertifikat, tetapi merasa harga belum lunas. Apabila tidak ada jalan keluar akan berakibat gagalnya jual beli, sementara sangat membutuhkan uang untuk suatu urusan. Atas kesepakatan kedua belah pihak, mereka sama-sama menghadap kepada Notaris-PPAT untuk menyampaikan permasalahan tersebut.

Sebagai seorang Notaris-PPAT, yang bersangkutan dapat memberikan jalan keluarnya dan menempuh tindakan-tindakan sebagai berikut :

Karena pembayaran belum lunas, maka dibuatkan akta opsi atau pengikatan jual beli dan kuasa. Kedua akta tersebut dibuat oleh Notaris. Selanjutnya penjual menyerahkan sertifikat kepada Notaris-PPAT, sertifikat tersebut tidak disimpan atau dibawa pembeli, tetapi disimpan di Kantor Notaris dengan perjanjian apabila harga sudah dibayar lunas, penjual segera memberitahu kepada Notaris-PPAT pembeli telah melunasi harganya. Atas dasar keterangan lunas dari penjual, maka Notaris menyerahkan Akta kuasa yang sementara telah disimpannya tersebut kepada pembeli.

Dengan telah memperoleh kuasa mutlak, maka penerima kuasa dapat sewaktu-waktu melakukan proses balik nama dengan membuat Akta jual Belinya dihadapan PPAT. Ia tidak perlu merasa khawatir jika kuasa tersebut dicabut maupun berakhir oleh sebab kematian pemberi kuasa, karena dalam kuasa tersebut memuat beding untuk tidak dapat dicabut lagi maupun berakhir oleh sebab-sebab berakhirnya kuasa sebagaimana dimuat dalam Pasal 1813 KUHPerdara. Namun yang menjadi kendala dan sampai saat ini masih menjadi persoalan adalah, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama terhadap Akta Jual Beli yang didasari dengan kuasa mutlak. Meskipun pada kenyataannya keberadaan kuasa mutlak untuk proses peralihan hak atas tanah sangat diperlukan dalam hal calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB telah membayar lunas harga tanahnya. Untuk menyasati hal tersebut maka ada beberapa cara atau langkah yang dapat diambil oleh Notaris :<sup>122</sup>

---

<sup>122</sup> Hasil Wawancara dengan Notaris Nini Jahara, SH., tanggal 20 Agustus 2016

1. Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas ditandatangani, Notaris akan membuat 2 (dua) Akta Kuasa. Akta Kuasa yang pertama tidak memuat beding/janji untuk menyimpangi ketentuan berakhirnya kuasa sebagaimana dimuat dalam Pasal 1813 KUHPerdara, dan untuk Akta Kuasa yang kedua di dalamnya memuat beding/janji untuk menyimpangi ketentuan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa dan berlaku mutlak. Akta Kuasa yang berlaku mutlak dimaksudkan sebagai pengangan dan wujud perlindungan bagi calon pembeli tanah yang telah membayar lunas harga transaksi tanah dalam PPJB. Sedangkan untuk Akta Kuasa yang tidak berlaku mutlak digunakan sebagai dasar proses balik dengan membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dengan telah digunakannya kuasa yang tidak memuat unsur tidak dapat dicabut kembali tersebut, maka tak ada alasan bagi kantor pertanahan untuk menolak proses balik nama yang dilakukan pembeli.
2. Beding/ Janji untuk menyimpangi ketentuan berakhirnya kuasa tidak dicantumkan pada Akta Kuasa yang dibuat secara terpisah, melainkan dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, yang bunyinya sebagai berikut ;

#### Pasal 6

- 1) Guna menjamin kedudukan pihak kedua, maka dengan ini Pihak pertama memberi kuasa kepada pihak kedua dengan hak untuk menyerahkan kekuasaan ini (hak substitusi) baik sebagian maupun seluruhnya kepada orang lain serta menarik /mencabut kembali penyerahan kuasa tersebut untuk :

- (a) Melepaskan, menjual, menghibahkan, menyewakan ataupun untuk membebani dengan sifat apapun atas tanah tersebut;
  - (b) Menunjuk pihak kedua yang akan bertindak untuk dan atas nama pihak pertama, sedang pihak pertama sekarang ini untuk kemudian hari memberikan persetujuan untuk itu, guna melangsungkan penjualan dari tanah tersebut kepada pihak kedua dihadapan pejabat pembuat akta tanah yang berwenang dan untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada yang dikecualikan.
- 2) Untuk keperluan tersebut pihak kedua dikuasakan untuk menghadap dimana perlu, meminta/memberikan keterangan-keterangan membuat suruh akta-akta dan/atau surat-surat yang diperlukan lainnya serta menandatangani memilih domisili dan selanjutnya melakukan segala tindakan tindakan yang dianggap perlu dan berguna agar tercapainya maksud dan tujuan tersebut diatas dan tidak ada satupun yang dikecualikan.

#### Pasal 7

“Pihak pertama disamping kuasa tersebut diatas, sekali lagi memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini.”

## Pasal 8

“Kuasa-kuasa yang tersebut di dalam Pasal 6 dan Pasal 7 adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri, akan tetapi kuasa-kuasa tersebut baru berlaku apabila pihak kedua telah melunasi seluruh harga jual beli kepada pihak pertama.”

Dengan pencantuman klausul yang demikian, maka kuasa yang dibuat secara terpisah untuk mengikuti PPJB lunas tidak perlu lagi untuk dicantumkan beding/ janji menyimpangi ketentuan berakhirnya kuasa, karena dengan bunyi klausul dalam PPJB seperti diatas telah cukup untuk menjadikan bahwa kuasa yang dibuat secara terpisah tersebut adalah kuasa mutlak. Sehingga kuasa itu tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak.

Sesuai dengan hasil wawancara dan penelitian pustaka, kendati terdapat larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 dan yang sekarang dimuat pada Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Keberadaan “Kuasa Mutlak” tetap diakui dan dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah. Namun dikarenakan keadaannya yang rancu, dan tidak adanya kesepahaman penafsiran antara Notaris dan pegawai kantor pertanahan, maka untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, Notaris

lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan beding **“Pihak pertama disamping kuasa tersebut diatas, sekali lagi memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini. Kuasa-kuasa tersebut adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini akta mana tidak akan dibuat jika kuasa-kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri, akan tetapi kuasa-kuasa tersebut baru berlaku apabila pihak kedua telah melunasi seluruh harga jual beli kepada pihak pertama.”**

Tidak adanya kesepemahaman antara Notaris dan kantor pertanahan mengenai keberadaan kuasa mutlak ini, disebabkan cara pandang yang berbeda diantara mereka. Notaris yang berpegang pada UUJN merasa mempunyai kewajiban hukum untuk melindungi kepentingan para pihak yang datang untuk membuat akta kepadanya,<sup>123</sup> sehingga menurutnya larangan mengenai kuasa mutlak haruslah disikapi dengan bijaksana. Sedangkan kantor pertanahan yang berpegang pada Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merasa mempunyai kewajiban hukum untuk mematuhinya, oleh karenanya

---

<sup>123</sup> Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN

merupakan kewajiban hukum pula bagi kantor pertanahan untuk tidak memproses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang didasari dengan kuasa mutlak.

Sebenarnya jika dikaitkan dengan pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia dan para sarjana, penggunaan kuasa mutlak dalam peralihan hak atas tanah adalah perbuatan yang sah menurut hukum.

Menurut pendirian Mahkamah Agung Republik Indonesia, Seseorang pemilik tanah yang mengalihkan haknya/kekuasaannya atas tanah yang dimilikinya itu kepada pihak lain, melalui cara pembuatan “Akta Kuasa Mutlak” dimana pihak “penerima kuasa” menjadi berhak dan berkuasa penuh atas tanah tersebut, seperti halnya “seorang pemilik” dan ia dapat menuntut pihak ketiga yang dinilai mengganggu haknya tersebut.<sup>124</sup>

Para sarjana juga berpendapat bahwa larangan kuasa mutlak sebagaimana tercantum dalam IMDN yang sekarang telah dimuat di dalam Pasal 39 huruf d PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada hakekatnya merupakan ketentuan yang tidak ada dasar hukumnya. Dalam praktek pemberian kuasa adalah sama dengan suatu perjanjian, jadi dapat saja para pihak untuk memperjanjikan suatu kuasa yang tidak dapat dicabut lagi.<sup>125</sup>

---

<sup>124</sup> Ali Boediarto, *Putusan Badan Peradilan*, Majalah Varia Peradilan, Edisi Oktober 1990, hlm. 11.

<sup>125</sup> I.G. Ray Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak, Edisi Revisi*, (Bekasi: Megapoin, 2004), hlm.95.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dan pembahasan tersebut di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan *partij akta*, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja. Melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN, Notaris juga mempunyai kewajiban untuk melindungi kepentingan para pihak di dalamnya. Oleh sebab itu, apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah hak yang diperjual belikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kewajiban hukum bagi Notaris untuk melindungi kepentingan pembeli dengan membuat kuasa mutlak sebagai tindak lanjut telah dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapannya. Selain itu, kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris bukanlah kuasa yang dilarang sebagaimana termuat dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Kuasa mutlak yang dimaksud oleh intruksi tersebut adalah kuasa yang memuat unsur tidak dapat ditarik kembali dan memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan “**segala perbuatan hukum**” yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris tidaklah memberi kewenangan seluas apa yang dimaksud oleh intruksi tersebut. Kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris

hanya memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk menjual atau memindah tangankan hak atas tanah, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli dalam PPJB untuk melakukan “segala perbuatan hukum”.

2. Dengan adanya kuasa mutlak yang telah diperoleh pembeli, secara yuridis penerima kuasa (pembeli dalam PPJB) dapat sewaktu-waktu menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk melakukan peralihan hak tanpa perlu bantuan maupun turut sertanya pemberi kuasa (penjual dalam PPJB). Namun yang menjadi persoalan adalah, Kantor Pertanahan seringkali menolak untuk melakukan proses balik nama apabila Akta Jual Beli yang dibuat PPAT didasari dengan Kuasa Mutlak. Oleh karena itu untuk menghindari kesulitan dalam proses balik nama di kantor pertanahan, Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah. Adapun demikian “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah tersebut, tetap bersifat mutlak, hal ini dikarenakan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli” dicantumkan klausul yang berbunyi “Untuk menjamin terpenuhinya kewajiban Pihak Pertama, maka Pihak Pertama memberi kuasa terpisah untuk menjual kepada pihak kedua, kuasa mana tertanggal hari ini dan bernomor setelah akta ini. Kuasa tersebut adalah tetap dan tidak dapat dicabut kembali serta tidak akan berakhir oleh sebab-sebab yang ditetapkan dalam undang-undang atau menurut hukum karena kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari akta ini, akta mana tidak akan dibuat jika kuasa tersebut dapat dihapuskan atau diakhiri.” Dengan pencantuman klausul yang

demikian dalam PPJB, maka kuasa yang dibuat secara terpisah tersebut tetap dapat digunakan oleh pembeli untuk proses balik nama di kantor pertanahan, meskipun sebenarnya kuasa tersebut adalah kuasa mutlak.

## **B. Saran**

1. Adanya penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah hendaknya disikapi secara bijaksana oleh kantor pertanahan. Harus diakui bahwa pada dasarnya keberadaan kuasa mutlak dalam proses peralihak hak atas tanah merupakan akibat telah ditetapkannya syarat-syarat tertentu untuk melakukan AJB dihadapan PPAT yang terkadang, syarat-syarat tersebut memang belum dapat dipenuhi oleh para pihak, walaupun disini para pihak telah sepakat, dan pembeli telah membayar harga tanahnya. Dengan sudah terpenuhinya prestasi pembeli kepada penjual dan untuk melindungi kepentingan pembeli dalam PPJB lunas, sudah sepantasnya apabila kantor pertanahan hendaknya mau menerima penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah.
2. Tujuan dibuatnya kuasa mutlak oleh Notaris, adalah untuk menjaga keseimbangan prestasi para pihak yang hendak melakukan jual beli hak atas tanah, bukan untuk melindungi kepentingan-kepentingan tersembunyi pihak tertentu. Sehingga apabila para pihak telah memenuhi syarat untuk melakukan AJB, seyogyanya langsung membuat akta jual belinya dihadapan PPAT. Tidak menggunakan kuasa mutlak sebagai wujud penyalahgunaan untuk melindungi kepentingan terselebung.

## **DAFTAR PUSTAKA**

## A. Buku

Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992.

Ali Boediarso, *Putusan Badan Peradilan*, Majalah Varia Peradilan, Edisi Oktober 1990.

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.

B.F.Sihombing, *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Indonesia*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2004.

Djaja S. Meliala, *Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Tarsito, Bandung, 1982.

G.H.S. Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1991.

Guse Prayudi, *Seluk Beluk Perjanjian*, Pustaka Pena:Yogyakarta, 2007.

Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, Cetakan ke I, Seksi Notariat FH. UGM, Yogyakarta, 1982.

\_\_\_\_\_, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan ke I, Seksi Notariat Fakultas Hukum Gajah Mada, Yogyakarta, 1982.

Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di bidang kenotariatan*, Cetakan ke IV, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014.

\_\_\_\_\_, *Kumpulan tulisan hukum perdata di bidang kenotariatan*, Cetakan ke III, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2012.

\_\_\_\_\_, *Dasar Teknik Pembuatan Akta notaris*, Cetakan ke II, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung, 2014.

\_\_\_\_\_, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, 2004.

- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas- Asas Wigati Indonesia*, PT. Citra Aditya bakti, Bandung, 2006.
- HS Salim, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- J satrio, *Hukum Perjanjian, Perjanjian Pada Umumnya*, Cetakan ke I, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung , 1992.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan Buku II*, PT Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1998.
- J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik, Tafsir Sosial Hukum PPAT-Notaris Ketika Menangani Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001.
- Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik dan Penjelasannya*, Ikatan Notaris Indonesia, 1990.
- K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1977.
- Lexy Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Penerbit Remaja Rosdakarya, Bandung, 2002.
- Liliana Toedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bigraf Publishing, Yogyakarta, 1995.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Cetakan ke III, Edisi Revisi, Penerbit KaryaMedia, Yogyakarta, 2014.
- Mulyoto, *Perjanjian ,Tehnik ,Cara Membuat Dan Hukum Perjanjian Yang Harus Dikuasai,;* Cakrawala media, Yogyakarta, 2012
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1981.
- \_\_\_\_\_, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasannya, Cetakan II*, Alumni, Bandung, 1993.
- Mhd.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.

- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke XI, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung , 2014.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke VI, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1979.
- \_\_\_\_\_, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke XXXI , Intermasa, Jakarta, 2003
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*,(Bagian Pertama), FH. UII Press , Yogyakarta , 2013
- \_\_\_\_\_, *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, FH UII Press, Yogyakarta, 2003.
- Rachmad Setiawan, *Hukum Perwakilan dan Kuasa Suatu Perbandingan Hukum Indonesia dan Hukum Belanda Saat Ini*, PT. Tatanusa, Jakarta, 2005.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Pejelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 1993.
- R. Wiryono Prododikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Cetakan ke VII, Sumur, Bandung, 1987.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, 1974.
- R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung , 1994.
- Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, 1980.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1983.
- \_\_\_\_\_, dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Sebagai Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta,1996.
- Singgih Praptodiharjo, *Sendi-Sendi Hukum Tanah di Indonesia*, Yayasan Pembangunan, Jakarta, 1952.
- Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Jilid 2*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004.

## **B. Peraturan Perundang Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peratuarn Dasar Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang –undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris beserta Perubahannya yaitu Undang- undang Nomor 02 tahun 2014.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.