

# KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI KUASA MUTLAK

Dina Rahmawati<sup>1</sup> Dian Isnaeni Isdiyana<sup>2</sup> Kusuma Ayu<sup>3</sup>  
Fakultas Hukum Universitas Islam Malang  
Jl. Mayjen Haryono Nomor 193, Kota Malang  
Email: [drahma352@gmail.com](mailto:drahma352@gmail.com)

## ABSTRACT

This thesis is motivated by the problem of absolute power in the Buy and Sell Bonds that have not been paid off. As for the formulation of the problem, namely the legal certainty in the agreement for sale and purchase of land rights with absolute power and legal protection for the parties in the agreement for sale and purchase of land through absolute power of attorney. This research is a normative juridical research.

The result of this research is the legal certainty of absolute power of attorney in the irrevocable agreement of sale and purchase of landsale and purchase agreement rights, in the which has not been paid off, only acts as an ordinary power of attorney and can be revoked by the power of attorney. In an effort to protect the law for the parties involved in the sale and purchase agreement using a clause of absolute power and payment in installments, the position of the seller may be threatened.

**Keywords:** *Legal Certainty, Sale and Purchase Binding Agreement, Absolute Power of Attorney*

## ABSTRAK

Skripsi ini dilatarbelakangi oleh permasalahan kuasa mutlak dalam Ikatan Jual Beli yang belum lunas. Adapun rumusan masalahnya yaitu kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang melalui kuasa mutlak. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif.

Hasil penelitian ini adalah kepastian hukum kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang tidak dapat dicabut kembali, dalam Ikatan Jual Beli yang belum lunas, hanya berlaku sebagai kuasa biasa dan dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa. Dalam upaya perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli yang memakai klausula kuasa mutlak yang pembayaran secara angsuran, kedudukan pihak penjual dapat terancam haknya.

**Kata Kunci:** *Kepastian Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa Mutlak*

## PENDAHULUAN

Negara Indonesia membentuk Undang-Undang Dasar Negara sebagai dasar konstitusional pelaksanaan pemerintahan serta pembangunan bangsa dan negara dalam berbagai bidang kehidupan, kemakmuran dan kesejahteraan termasuk di dalamnya titik awal pembangunan hukum. Dalam pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

<sup>2</sup> Dosen Fakultas Hukum Unisma

<sup>3</sup> Dosen Fakultas Hukum Unisma

berbunyi Air, Bumi (Tanah) dan kekayaan alam lainnya yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan yang sebesar-besarnya demi kemakmuran Rakyat. Dengan memiliki rumah dengan sebidang tanah, seseorang dianggap telah mapan atau mampu secara finansial sebagai kebutuhan primer.

Dalam memiliki kepemilikan tanah tersebut dibentuk melalui transaksi yang umumnya melalui perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Permasalahannya adalah perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang terkadang masih dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah melalui perjanjian kuasa.

Alasan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dalam pelaksanaan atas penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) akan dilakukan sesuai dan lunas dengan yang telah ditetapkan pada Akta Ikatan Jual Beli (IJB). IJB merupakan salah satu bentuk kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli tanah/rumah Ikatan Jual Beli (IJB).<sup>4</sup>

Dalam pembuatan IJB terdapat dua bagian yang Pertama, yaitu IJB lunas maupun IJB tidak lunas. IJB lunas di gunakan untuk pihak pembeli yang melakukan pembayaran tunai tanpa angsuran kepada obyek tanah yang diperjual belikan. Yang Kedua, IJB tidak lunas di gunakan untuk pembeli yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan sistem angsuran. Maka apabila dalam pembuatan akta jual beli (AJB) belum dapat dilaksanakan melalui bagian diatas, maka penjual dan pembeli sepakat untuk melakukan pengikatan sementara dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing.<sup>5</sup>

Apabila pihak pembeli dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga ketika semua persyaratan dipenuhi tentang jual beli hak atas tanah oleh pembeli ternyata pihak penjual berhalangan untuk hadir kembali untuk melakukan penandatanganan akta jual belinya, karena berhalangan, ada kepentingan yang

---

<sup>4</sup> Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995

<sup>5</sup> Pasal 1320 KUHPerdara

sangat mendesak dan sebagainya. Situasi tersebut menjadi hambatan bagi pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang merupakan obyek jual-beli. Untuk menghindari hal tersebut pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta surat kuasa dari calon penjual yang isinya ketentuan tertentu.

Dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Hak Atas Tanah ini, maka IJB dibayar lunas digunakan untuk pihak pembeli yang melakukan pembayaran tunai tanpa angsuran kepada obyek tanah yang diperjual belikan. Sedangkan Ikatan Jual Beli tidak lunas digunakan untuk pihak pembeli yang melakukan transaksi jual beli hak atas tanah dengan sistem angsuran. Namun, pada IJB lunas ini umumnya mencantumkan kuasa-kuasa (*blanco volmacht*) yang dalam artian luas berupa kuasa mutlak yaitu kuasa yang tidak dapat di cabut kembali yang berarti tidak mengindahkan pasal 1813 jo pasal 1814 KUHPerdota tentang sebab sebab yang mengakhiri pemberian suatu kuasa. Apabila dalam penggunaan yang digunakan Harga lunas, objek tanah dan ada klausula tidak dapat dicabut kembali, dijual kepada pihak lain, yaitu ketika suatu transaksi yang pada hakekatnya merupakan suatu pemindahan/pengalihan hak atas tanah, akan tetapi dilakukan dengan cara yang tidak sesuai dengan prosedur yang di atur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dan sebagai peraturan pelaksanaanya di jelaskan lagi dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pengalihan hak atas tanah. Harga lunas, objek tanah, dan ada klausula tidak dapat dicabut kembali, tapi penjual bertindak melalui kuasa tanpa hak substitusi.

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian kuasa mutlak dalam pengikatan jual beli ini tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan keabsahannya.

Lantas bagaimana kuasa menjual dalam PPJB yang tidak dapat dicabut kembali yang harganya belum dibayar lunas berdasarkan KUHPerdota dengan Kuasa menjual untuk pemenuhan hak-hak Penjual (Penerima Kuasa) kepada Pembeli (Penerima Kuasa) melaksanakan jual beli hak atas tanah apabila terjadi sengketa di antara keduanya,

mengingat keberadaan dan kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli sampai sekarang masih sering dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut: Bagaimana kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak? Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang melalui kuasa mutlak?

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak dan untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak. Dengan tercapainya tujuan dari penelitian, maka penulis berharap penelitian ini bisa memberikan manfaat baik itu teoritis, praktis dan akademik, sebagai berikut: Bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan tentang ilmu hukum pada umumnya serta menambah pengetahuan mengenai perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak. Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu Notaris/PPAT dalam memberikan penjelasan terperinci mengenai penggunaan klausula kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak. Serta untuk menunjang penulis mendapatkan gelar kesarjanaan ilmu hukum.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian hukum normatif ini menggunakan beberapa pendekatan, antara lain pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum primer seperti kitab undang-undang hukum perdata, peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, peraturan Mahkamah Agung dan instruksi Menteri Dalam Negeri. Selain itu, peneliti juga menggunakan bahan-bahan hukum sekunder dalam hal ini berupa buku-buku, artikel, tesis, karya tulis ilmiah, dokumen-dokumen dari internet yang berkaitan dengan penelitian ini. Teknik memperoleh bahan hukum yang dilakukan meliputi dua tahap yaitu, studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan merupakan tahap penelitian utama, sedangkan penelitian lapangan merupakan hanya bersifat penunjang terhadap data kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan adalah analisis yuridis kualitatif, yaitu data diperoleh, kemudian disusun secara sistematis, menyeluruh (*holistik*) dan lengkap serta terintegrasi

untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Sajian analisis dipaparkan melalui penelaahan atas ketajaman analisis pemikiran, tanpa menggunakan angka-angka atau data statistik. Penelitian ini menggunakan teknik analisis bahan-bahan hukum dengan logika deduktif, logika deduktif atau pengolahan bahan hukum dengan cara deduktif yaitu menjelaskan suatu hal yang bersifat umum kemudian menariknya menjadi kesimpulan yang lebih khusus.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah Melalui Kuasa Mutlak**

Perjanjian telah diatur pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata perjanjian merupakan terjemahan dari *overeenkomst*, yang merupakan salah satu sumber dari perikatan (*verbinten*). Substansi dari perjanjian dalam pasal tersebut adalah perbuatan (*handeling*). Ketentuan Pasal 1457 pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya dengan untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga.

Syarat pertama dan kedua adalah syarat subjektif yang harus di penuhi dalam suatu perjanjian, apabila salah satunya tidak dipenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian “dapat dibatalkan”. Selain itu adanya hal tertentu atau “sebab yang halal” sebagai syarat “Objektif” apabila tidak ada dalam suatu perjanjian, maka “perjanjian batal demi hukum”. Artinya dianggap “tidak pernah ada suatu perjanjian”.<sup>6</sup>

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual-beli masyarakat masihlah menganut pada hukum adat salah satunya ialah perjanjian pengikatan jual-beli tanah yang hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya dilakukan secara tunai, artinya harga yang disetujui bersama telah dibayar pada saat dilakukan jual beli.<sup>7</sup> Kemudian, Perjanjian pengikatan jual beli tanah sendiri dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan

---

<sup>6</sup> Umar Said Sugiarto, Pengantar Hukum Indonesia, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, h. 173-174

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-7, (Jakarta: Djambatan, 1997), h.27.

kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik.<sup>8</sup> Perbuatan jual beli tanah tersebut harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki kewenangan untuk membuat AJB yang kini proses jual beli tanah dapat dilakukan dengan cara pembayaran bertahap atau cicilan dengan ditentukan jangka waktu tertentu. Maka, dalam hal ini para pihak yakni penjual dan pembeli melakukan suatu perbuatan hukum dengan cara membuat pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris.

AJB merupakan bukti bahwa kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepemilikannya. Namun dalam prakteknya, seringkali belum dapat dilangsungkan pembuatan AJB yang dikarenakan para pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli tanah yang sesuai petunjuk muatan PPJB. Dalam PPJB, isinya juga memuat janji-janji dari para pihak untuk dipenuhi guna tercapainya maksud dan tujuan jual-beli yang sebenarnya. Sebuah akta PPJB juga memuat pernyataan terhadap harga tanah dan/atau bangunannya telah dibayar lunas (terjadi pelunasan) oleh pembeli kepada penjual/pemilik tanah.

Maka dari itu biasanya para pihak akan memilih untuk mengadakan perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak, dimana perjanjian pendahuluan itu akan berisikan bahwa pihak penjual dan pihak pembeli berjanji bahwa pada saat segala persyaratan yang menyangkut pelaksanaan jual beli tersebut telah terpenuhi secara sepenuhnya, para pihak akan melakukan jual beli di hadapan Notaris. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak ini biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam pembuatan PPJB di hadapan notaris, biasanya terdapat suatu klausul dan syarat yang umumnya akan dicantumkan di dalam perjanjian yang dibuat oleh notaris sebagai akta partij, hal ini disebut dengan pemberian kuasa. Pemberian kuasa ini seringkali dilakukan karena ada kalanya seseorang tidak dapat melakukan suatu perbuatan itu sendiri yang bisa saja disebabkan karena adanya benturan kepentingan pada waktu yang bersamaan, sehingga untuk mengatasi masalah-masalah tersebut, ia membutuhkan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan urusan tersebut. Bentuk hubungan hukum untuk mengatasi masalah dalam perjanjian ialah dengan cara

---

<sup>8</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

membuat suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian tersebut sering kali mencantumkan klausula kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki.

Adanya kuasa khusus yang diatur di dalam KUH Perdata tidak dikenal dalam KUH Perdata, melainkan diatur pertama kali dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 (Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982) tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tersebut, kuasa mutlak merupakan suatu kuasa yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.<sup>9</sup>

Pasal 1796 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan pengurusan, dan Pasal 1797 KUH-Perdata yang juga menyebutkan bahwa si kuasa tidak diperbolehkan melakukan sesuatu apapun yang melampaui kuasanya, tidak selalu harus diindahkan, demikian pula batasan-batasan yang lain yaitu Pasal 1813 KUHPerdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa dapat disimpangi. Dan pergeseran inilah yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa sebagai kuasa mutlak. Dengan demikian, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau kuasa mutlak perlu diisyaratkan melalui:

- a) *Beding* atau janji kuasa tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan dengan tegas;
- b) Kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.<sup>10</sup>

Perjanjian pemberian kuasa di dalamnya harus diberikan dengan catatan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu dari pengikatan jual-beli. Mengingat bahwa kuasa sedemikian itu merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian dan adalah tujuan dari masing-masing pihak bahwa pemberian kuasa akan terus berlangsung selama perjanjian itu berlaku tidak dapatlah kuasa ini ditarik kembali atau berakhir karena meninggalnya si pemberi kuasa. Pemberian kuasa dengan *beding* “yang tidak dapat ditarik kembali atau yang disebut sebagai kuasa mutlak” sering diidentikan dengan kuasa mutlak dalam

---

<sup>9</sup> Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindehan Hak Atas Tanah

<sup>10</sup>Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, h. 276.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.<sup>11</sup>

Akta Pengikatan Jual-Beli dimana perjanjian pemberian kuasa dapat dijalankan atau tidak dapat dijalankan. Apabila perjanjian pokoknya tersebut sudah terpenuhi maka kuasa mutlak itu dengan sendirinya akan berakhir. Maksudnya apabila telah sampai pada waktunya perjanjian pokoknya sudah terpenuhi pokoknya, sedangkan pihak penjual telah menerima semua hak-haknya akan tetapi dari pihak pembeli atau pemberi kuasa belum terpenuhi dan tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membantu pihak pembeli untuk pengurusan pembuatan AJB secara lunas dan melakukan penandatanganan terhadap PPJB sehingga kepentingan pihak pembeli dapat terganggu, maka dengan kuasa mutlak tersebut pihak pembeli dapat menghadap pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dapat bertindak sebagai pihak penjual dengan dasar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri. Pada intinya, dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan perjanjian pemberian kuasa mutlak hakekatnya adalah untuk melindungi pihak pembeli karena hak-haknya belum terpenuhi. Berdasarkan hal tersebut pemberian kuasa tersebut maka penerima kuasa dapat menghadap dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) secara sendiri di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik sebagai penjual maupun sebagai pembeli. Hal ini karena pemberi kuasa telah memberikan kuasa kepada penerima kuasa apabila pemberi kuasa berhalangan hadir maka penerima kuasa dapat melakukan sendiri penandatanganan Akta Jual Beli (AJB).

Kuasa menjualkan merupakan akta tersendiri dengan Penerima Kuasa, namun perjanjian ikutan dari akta PPJB, dan akta kuasa menjualkan merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari akta PPJB. Hal tersebut juga dapat mengakibatkan pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang merupakan obyek jual-beli. Pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta surat kuasa dari calon penjual yang isinya ketentuan tertentu. Perjanjian pengikatan jual beli yang obyeknya hak atas tanah pada kuasa mutlak, yang isinya memberikan kuasa pada pembeli untuk dapat bertindak sebagai penjual. Jual beli dapat dilakukan meskipun penjual tidak dapat hadir dalam penandatanganan akta jual beli dihadapan notaris,

---

<sup>11</sup>*Ibid* h. 277.

setelah terpenuhinya semua syarat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati sebelumnya.

Dengan tidak diaturnya kuasa menjual dalam peraturan perundang-undangan tersebut tentunya tidak memberikan suatu kepastian hukum yang jelas pada proses peralihan hak milik atas tanah menggunakan kuasa menjual sewaktu-waktu apabila di kemudian hari tanah yang dijual tersebut bermasalah yang tentunya merugikan para pihak yang terikat didalam perjanjian itu sendiri di kemudian hari. Tentunya hal tersebut menimbulkan persepsi yang berbeda-beda antara Notaris/PPAT satu dengan Notaris/PPAT lainnya dalam melaksanakan tugas serta fungsinya sebagai pembuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *groses*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.<sup>12</sup>

Batalnya suatu akta notaris berhubungan dengan syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dimana keempat syarat-syarat ini harus dipenuhi secara keseluruhan. Tidak dipenuhinya salah satu syarat akan mengakibatkan perjanjian menjadi cacat hukum, yang menyebabkan sifat keabsahannya patut untuk dipertanyakan.<sup>13</sup> Syarat sahnya perjanjian ini terbagi atas syarat subjektif yang membahas mengenai subjek yang mengadakan perjanjian dan syarat objektif yang membahas mengenai isi perjanjian. Syarat subjektif diatur dalam Pasal 1320 Ayat (1) dan (2) KUH Perdata yang berisi mengenai adanya kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, apabila syarat ini tidak terpenuhi maka akta notaris tersebut memiliki akibat hukum yaitu dapat dibatalkan (*voidable*).

Sehubungan adanya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah tersebut, maka pada praktek Notaris dalam pembuatan suatu akta perjanjian pengikatan

---

<sup>12</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491) yang selanjutnya disebut UJNP.

<sup>13</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), h.131.

jual beli yang tertulis (otentik) yakni perjanjian pengikatan jual beli sebelum dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang disebabkan belum terpenuhinya syarat administrasi, atau belum lunasnya untuk sampai pada perjanjian pokok selalu mencantumkan klausul kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau dicabut oleh calon penjual kepada calon pembeli melalui kuasa menjual untuk melaksanakan jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Apabila dihubungkan dengan syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dalam membuat Surat Kuasa serta kebutuhan masyarakat seperti kebiasaanya, maka pada kuasa mutlak hakikatnya dapat dilaksanakan apabila suatu kesatuan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Kuasa mutlak ini memberikan keuntungan bagi pihak pembeli dimana pembeli akan merasa aman dengan adanya pengikatan jual beli dan kuasa mutlak ini karena pihak pembeli telah membayar lunas semua pembayaran namun belum mendapatkan bukti pemilikan hak (sertifikat hak atas tanah) yang dapat dibalik nama ke atas namanya.

Pemberian kuasa mutlak khususnya terhadap tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan Pasal 37 jo.Pasal 38 jo.Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak. Dalam Pasal 37 berbunyi sebagai berikut : 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melauai 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. 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah perlu diadakan Pendaftaran Tanah, yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 23 ayat (1) UUPA yaitu hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Dikatakan

strategis karena kuasa menjual biasanya bertujuan untuk melindungi pemegang kuasa dalam peralihan hak milik atas tanah sebagai kepentingan, kemanfaatan serta kebutuhan.

Kepastian Hukum pada Klausul kuasa mutlak yang terdapat pada Akta Pengikatan Jual Beli adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum kedua butir (b) dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan karena sebagai perjanjian pendahuluan maka pengikatan jual-beli menunggu dipenuhinya syarat-syarat sampai pada perjanjian pokoknya dapat dilaksanakan dan pencantuman pemberian kuasa dengan ketentuan tidak dapat ditarik kembali diperlukan untuk melaksanakan jual belinya dihadapan PPAT. Dalam pengikatan jual beli tidak mengandung ketentuan tentang hal yang dilarang sebagaimana diatur pada Diktum Dua butir (b) Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Meskipun dalam akta perjanjian pada sertifikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama, pajak belum dibayar, dan harga belum dibayar lunas oleh pembeli tetapi penjual telah sepakat dan bermaksud untuk menjual tanah tersebut kepada pembeli. Untuk menjaga agar kesepakatan tersebut dapat terlaksana dengan baik, maka para pihak dapat menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual-Beli yang dibuat dihadapan Notaris. Hal tersebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Untuk terjadinya jual-beli tanah di hadapan PPAT harus telah dilunasi harga jual belinya. Mungkin pula adanya keadaan dimana penjual yang sertipikat tanah haknya sedang dalam penyelesaian balik nama tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut.<sup>14</sup>

Sehingga, ada Perjanjian Pengikatan Jual-Beli biasanya juga akan dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini dilakukan untuk mencegah apabila pihak penjual berhalangan hadir dalam melakukan penandatanganan

---

<sup>14</sup> Harlien. *Op.Cit.* h. 270

Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang nantinya dapat menghambat proses jual beli tersebut sedangkan hak dari pemberi kuasa (penjual) telah terpenuhi seperti harga objek telah dibayar lunas oleh pembeli. Perjanjian pada kuasa mutlak akan sah apabila janji pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali diperjanjikan dengan tegas, kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian.

Dalam kesimpulannya bahwa pemberian kedudukan Kuasa Menjual seperti di atas telah menyebabkan Kuasa Menjual dijadikan dasar pada proses dibuatnya AJB sebagai proses balik nama dan sekaligus dijadikan alat pendaftaran peralihan hak atas tanahnya pada Kantor Pertanahan di tempat atau asal tanah tersebut berada. Sebagai syarat sahnya suatu perjanjian pengikatanjual-beli melalui surat kuasa mutlak diatur dalam pasal 1384 KUHPerdara yang mengatakan agar suatu pembayaran untuk melunasi suatu utang berlaku sah, orang yang melakukannya haruslah pemilik mutlak barang yang dibayarkan dan pula berkuasa untuk memindahtangankan barang itu.

### **Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Terlibat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Hak Atas Tanah Melalui Kuasa Mutlak**

Mengenai Akibat Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah yang Menggunakan Kuasa Mutlak Dikarenakan penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah tidak melanggar Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian serta juga tidak identik atau bukan merupakan kuasa mutlak yang penggunaannya dilarang oleh peraturan perundang-undangan. Maka, dapat disimpulkan bahwa akibat hukum dari PPJB Tanah yang menggunakan kuasa mutlak adalah PPJB tersebut tetap diakui keberadaannya dan tetap sah berlaku serta akan tetap mengikat para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut selayaknya undangundang.<sup>15</sup>

Dalam prakteknya juga banyak para pembeli lebih menyukai jual beli hak atas tanah dengan memakai Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT, oleh karena dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli melalui kuasa mutlak maka pihak pembeli dapat melakukan pengalihan atas hak tersebut pada pihak ke ketiga lainnya sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT. Fungsi PPAT dan/atau Notaris

---

<sup>15</sup> Clara Vania & Gunawan Djajaputra, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*. Jurnal Hukum Adigama.

memberikan perlindungan yang dipercayakan kepadanya dalam semua tindakan hukum lainnya yang bentuknya diharuskan dengan akta otentik.

Banyak para ahli yang berpendapat bahwa pihak pembuat kontrak standar menyimpangi asas kebebasan berkontrak berdasarkan pasal 1338 ayat (I) KUHPerdara dan asas persamaan hukum serta asas keseimbangan, dimana pihak pembeli tidak mempunyai kesempatan untuk menambah atau mengurangi isi perjanjian yang dianggap berat sebelah/tidak seimbang. Untuk itu sudah sepatutnya apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilandasi oleh itikad baik dari para pihak yang membuatnya, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan kontrak standar dibuat tanpa merugikan salah satu pihak.

Dalam masalah ini klausul kuasa mutlak, yang terdapat pada akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut: adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf a dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam huruf a dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam peraturan tersebut adalah bentuk khusus pemberian kuasa, yang dalam hal ini jika dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah khususnya Pasal 37 dan ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dan sebagai peraturan pelaksanaannya di jelaskan lagi dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 yang antara lain berisi larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai bukti pengalihan hak atas tanah melarang adanya perikatan kuasa mutlak. Dari hal tersebut terbukti tidak adanya kepastian hukum yang jelas dalam perjanjian pengikatan jual-beli melalui kuasa mutlak. Oleh karena perpindahan hak dari pemberian kuasa mutlak tersebut merupakan yang berisikan pemberian kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa yang terdapat pada Pasal 1792 KUHPerdara seperti halnya perjanjian menganut sistem terbuka atau asas kebebasan berkontrak yang tertuang pada Pasal 1338 KUHPerdara, yang berarti

pemberi maupun penerima kuasa berhak memperjanjikan apa saja asal tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum.

Perlindungan hukum telah diberikan kepada Notaris selaku pejabat umum oleh undang-undang apabila membuka rahasia atas isi akta yang diperbuatnya dalam rangka mencari kebenaran dalam proses hukum yang meliputi :

- 1) Perlindungan hukum tersebut adalah Hak Ingkar. Hak Ingkar tersebut ialah hak menolak atau hak untuk diminta dibebaskan sebagai saksi, yang diberikan oleh undang-undang. Namun dalam hal demi kepentingan publik demi menghasilkan putusan yang adil, bermanfaat dan menjamin kepastian hukum sesuai dengan Pasal 16 ayat 1 huruf f dan Pasal 54 UUJN maka Notaris yang bersangkutan dapat memberitahukan isi akta pada pihak yang tidak berkepentingan terhadap akta yang dibuatnya asalkan di dukung oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Batasan atas keterangan Notaris tersebut tidak hanya sebatas pada apa yang tercantum dalam akta yang diperbuatnya melainkan keseluruhan fakta yang terkait dengan akta tersebut.
- 2) Sebagai peran perlindungan oleh Notaris yaitu penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris yang artinya pada Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihaksebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undanganyang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, adalah tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Mengenai PPJB yang dibayarkan secara lunas, berdasarkan hasil penelitian hal ini merupakan salah satu syarat yang sangat wajib untuk dipenuhi apabila akan para pihak akan menggunakan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah. Hal ini dikarenakan yang menjadi dasar dari penggunaan kuasa mutlak adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, terutama perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas harga objek jual beli tersebut, dan juga untuk memberikan kepastian hukum bahwa nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan tanpa adanya masalah ketika syarat-syarat untuk dapat dilakukan jual beli telah terpenuhi sepenuhnya.

## **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Kepastian Hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan Kuasa Mutlak Tidak dapat dicabut kembali sebagai kelanjutan Ikatan Jual Beli dengan membayar Lunas tidak termasuk sebagai Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sehingga kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notariil yang bersifat akta otentik. Sedangkan konsep Kuasa Menjual yang tidak dapat dicabut kembali, dalam Ikatan Jual Beli yang harganya belum dibayar lunas (Pembayaran Sebagian), hanya berlaku sebagai kuasa biasa dan dapat dicabut kembali oleh pemberi kuasa, oleh karena Jual Beli belum dibayar lunas dan masih ada hak Pemberi kuasa dan ada kewajiban Pembeli (Penerima Kuasa) untuk membayar harga yang belum lunas.
2. Dalam upaya perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan kuasa mutlak yang dibayarkan secara lunas, kedudukan pihak yang tanahnya dipindahkan pada perjanjian jual beli yang memakai klausula kuasa mutlak adalah sangat kuat, karena sebenarnya pihak penjual sudah tidak mempunyai kepentingan lagi. Hal tersebut dikarenakan haknya sudah terpenuhi, sehingga pihak pembelilah yang sebenarnya dilindungi dengan kuasa mutlak. Dilindungi disini dalam arti karena pihak pembeli telah membayar lunas harga yang telah disepakati. Akan tetapi hal tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga tanah dibayar secara angsuran, kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya.

## **Saran**

Adapun saran yang diberikan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah perlu adanya aturan mengenai kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang mana aturan tersebut diatur dalam UUPA

dengan membahas secara rinci dan menyeluruh dengan tujuan sebagai kepatian hukum dalam substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.

2. Bagi Notaris agar lebih teliti serta hati –hati dalam membuat akta otentik dengan membuat akta dibawah tangan tanpa persetujuan masing-masing pihak terlebih dalam membuat PPJB dengan menggunakan kuasa mutlak.
3. Bagi Pembaca diharapkan jangan terlalu terburu-buru dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 117 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432)

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

### **Buku**

Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta: Sinar Graika, 2016.

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya*, Edisi Revisi, Cetakan ke-7, Jakarta: Djambatan, 1997.

Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

Salim, *Hukum Kontrak: Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak*, Jakarta, Sinar Grafika, 2015.

### **Jurnal**

Clara Vania & Gunawan Djajaputra, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*. Jurnal Hukum Adigama.