

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MUTLAK**

Skripsi



Oleh :

Dina Rahmawati

21601021222

UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021

**KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MUTLAK**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagai syarat-syarat
Memperoleh Gelar Kesarjanaan dalam Ilmu Hukum



UNIVERSITAS ISLAM MALANG

FAKULTAS HUKUM

MALANG

2021

RINGKASAN

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

Dina Rahmawati

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Pada skripsi ini, penulis mengangkat permasalahan kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang belum dibayar Lunas. Yang menjadi latar belakang dari tema tersebut adalah untuk mengetahui bagaimana kepastian hukum para pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak yang pembayarannya belum dibayar lunas. Dan bagaimana perlindungan hukumnya bagi para pihak.

Berdasarkan latar belakang tersebut, skripsi ini mengangkat rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak? Pengumpulan bahan hukum melalui metode studi literatur, dengan bahan hukum primer maupun sekunder. Selanjut bahan hukum dikaji dan dianalisis dengan pendekatan-pendekatan yang digunakan dalam penelitian untuk menjawab isu hukum dalam penelitian ini.

Hasil penelitian ini adalah kepastian hukum kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan klausula 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.

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.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kuasa mutlak

SUMMARY

OF LEGAL CONFERENCE IN LAND RIGHTS BINDING AGREEMENT WITH ABSOLUTE AUTHORITY

*Dina Rahmawati,
Faculty of Law, Islamic University of Malang*

In this thesis, the author raises the issue of absolute power in the Sale and Purchase Agreement that has not been paid in full. The background of this theme is to find out how the legal certainty of the parties involved in the land title sale and purchase agreement with absolute power of attorney whose payment has not been paid in full. And how is the legal protection for the parties.

Based on this background, this thesis raises the formulation of the problem as follows: 1. How is the legal certainty in the agreement for sale and purchase of land rights with absolute power? 2. How is the legal protection for the parties in the agreement for sale and purchase of land rights with absolute power? Collection of legal materials through literature study methods, with primary and secondary legal materials. Furthermore, the legal material is studied and analyzed with the approaches used in research to answer legal issues in this study.

The result of this research is the legal certainty of absolute power of attorney in the agreement for sale and purchase of land rights with a non-revocation clause as a continuation of the Sale and Purchase Bond by paying in full is not included as an absolute power of attorney as referred to in the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 concerning the Prohibition of Using Proxy. Absolute as Transfer of Rights to Land. So that the legal power of the sale and purchase agreement deed of land rights through the absolute power of attorney made by the Notary in the making of the Sale and Purchase Deed is very strong, because the deed is a notarial deed which is an authentic deed. Meanwhile, the concept of an inalienable Selling Power, in a Sale and Purchase Agreement whose price has not been paid in full (Partial Payment), only applies as an ordinary power of attorney and can be revoked by the power of attorney, because the Sale and Purchase Agreement has not been paid in full and there is still the right of the Authorizer. and there is an obligation of the Buyer (the Proxy) to pay the unpaid price.

In the effort of legal protection for the parties involved in the Sale and Purchase Agreement of Land Rights with absolute power of attorney paid in full, the position of the party whose land is transferred to the sale and purchase agreement using the absolute power clause is very strong, because in fact the seller has already has no more interest. This is because their rights have been fulfilled, so that the buyers are actually protected with absolute power. Protected here in the sense that the buyer has paid the agreed price in full. However, this does not apply if the payment for the price of land is paid in installments, the position of the seller (power of attorney) can be threatened.

Keywords: Legal Certainty, Trade Bound Agreement, Absolute Power of Attorney

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

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 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 sehingga tidak mengherankan jika setiap orang akan berupaya semaksimal mungkin memperoleh rumah dan tanah sebagai bentuk kemakmurannya.

Dalam memiliki kepemilikan tanah tersebut dibentuk melalui transaksi yang umumnya melalui ikatan jual-beli hak atas tanah antara penjual dan pembeli. Indonesia memiliki dua sistem hukum mengenai jual-beli tanah yaitu jual-beli tanah berdasarkan hukum adat dan jual beli tanah berdasarkan hukum barat yang terdapat di Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Menurut hukum adat, jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan oleh penjual kepada pembeli untuk selamanya. Dilakukan pada saat pembeli menyerahkan harganya pada penjual, pembayaran harganya dan penyerahan haknya yang bersamaan meskipun pembayarannya sebagian, menurut hukum adat sudah dianggap dibayar penuh, jual beli di dalam hukum adat dilakukan

secara tunai. Sedangkan Menurut hukum perdata (KUHPerdata), jual-beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli biarpun haknya berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPerdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut (penyerahan yuridis) seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPerdata.¹ 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.

Saat ini untuk mendapatkan sertifikat tanah dalam perantara jual-beli tidaklah mudah. Salah satu cara dalam memperoleh tanah adalah melalui ikatan jual-beli pada umumnya yang masih menggunakan hukum adat, yang pada hakikatnya merupakan pengalihan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pembeli, maka dengan adanya jual beli antara para pihak tersebut secara otomatis hak kepemilikan tanah telah beralih kepada pihak pembeli. Hak kepemilikan tanah tersebut berupa sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan sah.

Jual beli tanah yang semula dilakukan dihadapan kepala desa dan sekarang oleh peraturan agraria harus dihadapan PPAT adalah suatu perubahan yang bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti yang dilakukan menurut hukum adat yang masyarakatnya terbatas lingkup personal dan teritorialnya yaitu cukup

¹ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1987, h.52.

dibuatkan surat oleh penjual sendiri dan diketahui oleh pemerintah negeri/kepala desa. Untuk sahnya perjanjian itu Menurut hukum adat disyaratkan adanya apa yang disebut “panjer”. Panjer dapat berupa uang atau benda yang oleh calon pembeli diserahkan kepada pemilik tanahnya. Perjanjian akan jual beli itu tidak termasuk Hukum Agraria atau Hukum Tanah, melainkan termasuk hukum perjanjian atau hukum perutusan. Apabila pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada hukum adat maka hukum yang berlaku terhadap perjanjian itu adalah hukum adat. Jika pihak-pihak yang bersangkutan tunduk pada Hukum Barat maka yang berlaku adalah Hukum perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara. Tetapi perjanjian itu bukan perjanjian jual beli yang dimaksudkan dalam pasal 1457. Pihak pemilik dan calon pembeli jika tunduk pada hukum yang berlainan, maka hukum antara golonganlah yang akan menunjukkan hukum manakah yang berlaku.²

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 sertifikat Ikatan Jual Beli (IJB). IJB merupakan salah satu bentuk kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum pada saat membeli tanah/rumah Ikatan Jual Beli (IJB) yang berisikan mengenai :³

- a) Pihak yang melakukan kesepakatan;
- b) Kewajiban bagi penjual;
- c) Uraian obyek pengikatan jual – beli;
- d) Jaminan penjual;
- e) Waktu serah terima bangunan;

² Iman Sudiyat , *Asas – Asas Hukum Adat Bekal Penghantar* , Yogyakarta : Liberty , 2010,h. 56

³ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995

- f) Pemeliharaan bangunan;
- g) Penggunaan bangunan;
- h) Pengalihan hak;
- i) Pembatalan pengikatan;
- j) Penyelesaian Perselisihan.

Perjanjian antar pihak melalui penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya ikatan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk proses jual beli tersebut yaitu ketika sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga. Dalam pembuatan IJB terdapat dua bagian yang Pertama, yaitu IJB lunas maupun IJB tidak lunas. IJB lunas digunakan untuk pihak pembeli yang melakukan pembayaran tunai tanpa angsuran kepada obyek tanah yang diperjual belikan. Yang Kedua, IJB tidak lunas digunakan 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) yang berisi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah balik nama. Dalam pembuatannya

masing-masing pihak berhak atas pembuatan dan pemberian kuasa yang pembatasannya diatur dalam Pasal 1338 jo Pasal 1320 KUHPerdota.⁴

Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli. Namun 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 sangat mendesak dan sebagainya. Situasi tersebut menjadi hambatan bagi pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang merupakan objek jual-beli. Untuk menghindari hal tersebut pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual-beli akan meminta surat kuasa dari calon penjual yang isinya ketentuan tertentu. Perjanjian pengikatan jual beli yang objeknya hak atas tanah adalah 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, setelah terpenuhinya semua syarat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati sebelumnya.

Penggunaan kuasa dengan harga lunas pada objek tanah dan ada klausula tidak berakhir karena 1813 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) yang menyatakan bahwa pemberian kuasa berakhir ketika : dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa, dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa, dengan meninggalnya, pengampunan atau pailitnya, baik pemberi

⁴Pasal 1320 KUHPerdota

kuasa maupun penerima kuasa dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

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 dicabut kembali yang berarti tidak mengindahkan pasal 1813 jo pasal 1814 KUHPerdara 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 diatur dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dan sebagai peraturan pelaksanaannya dijelaskan 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.

Larangan itu dijelaskan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2584 K/Pdt/1986, tanggal 14 April 1988, yang menyatakan:

“Surat Kuasa Mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah”.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa adanya perikatan jual-beli dengan surat kuasa mutlak atas objek jaminan dalam perjanjian dalam penandatanganan akta jual belinya karena berhalangan, atau hutang piutang adalah perbuatan melanggar hukum, sehingga segala hubungan hukum yang terjadi di antara keduanya adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum. Namun, pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Lebih mudahnya untuk mengetahui dilarang atau tidaknya suatu kuasa mutlak menurut peraturan perundangan yang berlaku adalah dengan mengetahui ada tidaknya alasan yang kuat dan adanya surat perjanjian pokok yang menjadi dasar dibuatnya surat kuasa tersebut.⁵ Menurut pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, apabila dalam suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh pejabat pembuat akta tanah sebagai dasar yang kuat dalam pendaftaran pemindahan hak tanah yang disebabkan, misalnya, karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB).

Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang sering digunakan oleh masyarakat, tetapi perjanjian kuasa mutlak dalam pengikatan jual

⁵ Wicaksono Frans. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. VisiMedia. Jakarta.2009. h.14.

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. Kuasa mutlak dapat digunakan selama tidak melanggar undang-undang. Pernyataan tidak melanggar undang-undang juga bisa berarti tidak mengandung hal-hal yang dilarang undang-undang dan dikarenakan suatu sebab yang halal. Kuasa mutlak merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak.⁶

Kuasa menjual dalam PPJB hanya dapat berakhir jika Pemberi Kuasa dalam keadaan pailit dan objek kuasa masuk dalam boedel pailit, kecuali telah dilakukan penyerahan nyata atas objek hak atas tanah tersebut berdasar Putusan MA 156K/Pdt.Sus.Pailit/2013. Kuasa yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya dan perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Kuasa Menjual dalam PPJB sebagai jaminan bagi Pembeli untuk melaksanakan hak-haknya yang timbul dari PPJB, menandatangani sendiri Akta Jual Beli di hadapan PPAT tanpa kehadiran Pemberi Kuasa.

Lantas bagaimana kuasa menjual dalam PPJB yang tidak dapat dicabut kembali yang harganya belum dibayar lunas berdasarkan KUHPerdara 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

⁶ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

perjanjian pengikatan jual beli sampai sekarang masih sering dipertanyakan terhadap pelaksanaan jual beli hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis tertarik untuk membahas permasalahan mengenai kuasa mutlak dalam IJB belum lunas hak atas tanah, yang berjudul : “KEPASTIAN HUKUM DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI HAK ATAS TANAH DENGAN KUASA MUTLAK “.

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak?
- 2) Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak?

C. Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak;
- 2) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak.

D. Manfaat Penelitian

- 1) Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan tentang ilmu hukum pada umumnya serta menambah pengetahuan mengenai perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak.

- 2) Manfaat Praktis

a) Bagi Penulis

Sebagai wawasan dan pengetahuan serta keilmuan tentang perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak. Selain itu juga, sebagai salah satu syarat untuk menyandang gelar kesarjanaan S1 (Strata Satu) di Fakultas Hukum Universitas Islam Malang.

b) Bagi Masyarakat

Penelitian ini dapat memberikan informasi serta penambahan pengetahuan bagi masyarakat mengenai perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah dengan kuasa mutlak.

c) Bagi Pembuat Kebijakan/Notaris/PPAT

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 dengan kuasa mutlak.

E. Orisinalitas Penelitian

Berkaitan dengan penelitian ini, sebelumnya telah dilakukan penelitian yang sama berkaitan dengan penerapan asas kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak, dan atas penelitian tersebut terdapat persamaan, perbedaan, kontribusi dan nilai kebaruan jika dibandingkan dengan eksistensi penelitian ini, yakni:

NO	Profil	Judul	Isu Hukum
1	Hermawan Wijaya Putra Kementerian	Perlindungan Hukum Para Pihak	1. Bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian

	Pendidikan Dan Kebudayaan Universitas Jember Fakultas Hukum 2015	Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah	pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli? 2. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi ?
--	--	--	--

Hasil Pembahasan

Kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris sangat kuat. Akta notariil tersebut mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri. Kuasa mutlak dapat digunakan, kuasa mutlak tersebut adalah kuasa yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Kuasa mutlak yang dimaksud adalah kuasa menjual, bila dikaitkan keduanya memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat selama kusa tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PERSAMAAN :

Mengkaji dan menganalisis mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang dikaitkan dengan kuasa mutlak.

PERBEDAAN :

Objek kajian perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan kuasa mutlak pada kepastian hukum.

KONTRIBUSI :

Untuk mengidentifikasi serta menganalisis perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak

NO	Profil	Judul	Isu Hukum
2	Ayaturohmah Fijihadi universitas Muhammadiyah Malang Fakultas Hukum 2016	Analisa Hukum Terhadap Keberadaan Klausula Kuasa Mutlak Dalam Ikatan Jual Beli Hak Atas Tanah(Studi Di Kantor Notaris/Ppat Ratna Mutia Marhaeni,Sh,M.Kn Dan Nurhadi,Sh Kabupaten Lamongan)	1. Apa saja yang dapat menjadi latar belakang dibuatnya IJB dengan kuasa mutlak ? 2. Bagaimana proses pembuatan IJB dengan kuasa mutlak dari latar belakang masing masing pihak pembuatnya ? 3. Hal hal apa saja yang menjadi isi perjanjian dalam IJB dengan kuasa mutlak?

Hasil Pembahasan

Pihak yang biasanya minta dibuatkan IJB dengan kuasa mutlak di kantor notaris/PPAT di kab.lamongan adalah Developer (perusahaan) dan Perorangan yang masih dalam proses pemecahan sertifikat. Dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No.14 tahun 1982 serta PP No.24 tahun 1997 penggunaan IJB dengan kuasa mutlak telah dilarang. Namun, dalam Surat Dirjen Agraria Atas Nama Menteri Dalam Negeri RI No.594/403/AGN, tanggal 31 Maret 1982 ada persyaratan tertentu

dimana penggunaan kuasa mutlak diperbolehkan di cantumkan dalam IJB. Proses balik nama HAT atas dasar IJB dengan kuasa mutlak secara garis besar adalah sebagai berikut, pihak yang sepakat membuat IJB, kemudian penandatanganan AJB dan balik nama SHM di BPN. Dari kesimpulan tersebut maka disarankan agar notaris, dalam membuat IJB harus ditegakkan kata kata yang menghubungkan kuasa mutlak dalam kuasa menjual nya dengan IJB sebagai perjanjian pokok nya.

PERSAMAAN :

Mengkaji dan menganalisis mengenai perjanjian pengikatan jual beli yang dikaitkan dengan kuasa mutlak.

PERBEDAAN :

Objek kajian perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan kuasa mutlak pada kepastian hukum.

KONTRIBUSI :

Untuk mengidentifikasi serta menganalisis perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif yakni penelitian yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pengertian penelitian Yuridis normatif ialah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan keputusan pengadilan serta norma-norma yang berlaku dan mengikat masyarakat atau juga menyangkut kebiasaan yang berlaku di

masyarakat.⁷ Penulis melakukan identifikasi serta menganalisis perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah melalui kuasa mutlak dikaitkan dengan hukum positif, terutama peraturan perundang-undangan yang berlaku pada perjanjian perdata yang ada pada masyarakat.

2. Metode Pendekatan

Penelitian hukum normatif ini menggunakan beberapa pendekatan, antara lain pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Selain itu, pendekatan *yuridis normatif* juga berusaha untuk menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku dalam masyarakat serta kaitannya dengan penerapannya di dalam praktik. Hal tersebut bertujuan untuk mengkaji dan menguji aspek-aspek hukum perjanjian dan hukum rumah susun serta menemukan hukumnya dalam kenyataan (*in concerto*). Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) digunakan karena penulis menggunakan peraturan perundang-undangan sebagai dasar awal melakukan analisis. Pendekatan konsep (*conceptual approach*) dalam ilmu hukum karena akan banyak muncul konsep bagi suatu fakta hukum.⁸ Misalnya konsep perlindungan hukum harus dipahami agar penelitian mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli atas kepemilikan aset dapat diterapkan dalam kenyataan. Pendekatan konsep ini berawal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.

3. Jenis dan Bahan Hukum

Dalam penelitian yang dilaksanakan, peneliti menggunakan penelitian normatif yang bersifat deskriptif-analitis, yaitu suatu metode yang bertujuan untuk

⁷Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1979, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penelitian Hukum*, Pusat Dokumentasi UI, Jakarta, h. 18.

⁸Ronny Hanitjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, h. 23

melukiskan atau menggambarkan fakta-fakta yang berupa data dengan menggunakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap data sekunder.⁹

Penelitian hukum normatif dapat dibedakan dalam 5 (lima) jenis penelitian, yakni penelitian inventarisasi hukum positif, penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian untuk menemukan hukum *in concreto*, penelitian terhadap sistematika hukum, serta penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horizontal.¹⁰ Namun, dalam penelitian ini, peneliti menggunakan penelitian terhadap asas-asas hukum dan penelitian terhadap sistematik hukum.

1) Bahan-bahan hukum primer, adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat yang berhubungan dengan penulisan ini. Contoh bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah undang-undang, keputusan menteri keuangan, peraturan otoritas jasa keuangan atau OJK. Berikut regulasi yang dipakai di dalam skripsi ini yaitu :

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 117 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4432)

⁹*Ibid.*, h. 24.

¹⁰*Ibid.*, h. 12.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 52 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746)
- Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer, dalam hal ini berupa buku-buku, artikel, tesis, karya tulis ilmiah, dokumen-dokumen dari internet yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Memperoleh Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum dimaksudkan untuk memperoleh bahan hukum dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang mendukung dan berkaitan dengan pemaparan penelitian ini adalah studi dokumen (studi kepustakaan). Studi dokumen adalah suatu alat pengumpulan bahan hukum yang dilakukan melalui bahan hukum tertulis dengan mempergunakan content analisis.¹¹ Berkenaan dengan pendekatan yuridis normatif yang digunakan, maka penelitian yang dilakukan melalui dua tahap yaitu, studi kepustakaan dan penelitian lapangan. Penelitian kepustakaan merupakan tahap penelitian utama, sedangkan penelitian lapangan merupakan hanya bersifat penunjang terhadap data kepustakaan.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 21.

5. Teknik Analisa Bahan Hukum

Dalam proses penelitian ini, metode analisis data yang dipergunakan 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. Philipus M. Hadjon memaparkan metode deduksi sebagaimana silogisme yang diajarkan oleh Aristoteles. Penggunaan metode deduksi berpangkal dari pengajuan premis mayor (pernyataan yang bersifat umum). Kemudian diajukan premis minor (bersifat khusus), dari kedua premis itu kemudian ditarik suatu kesimpulan atau *conclusion*. Akan tetapi di dalam argumentasi hukum, silogisme hukum tidak sesederhana silogisme tradisional.¹²

¹²*Ibid*,h. 47.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Kepastian hukum kuasa mutlak pada perjanjian pengikatan jual-beli hak atas tanah yang harganya telah dibayar lunas oleh Pembeli, maka kuasa menjual yang merupakan klausula dalam PPJB dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak pembeli untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan Pemberi Kuasa dalam kuasa menjual tersebut. Yurisprudensi sebagai sumber hukum berpendapat bahwa Akta Kuasa Menjual dengan klausula Tidak dapat dicabut kembali sebagai kelanjutan Akta Perjanjian Pengikatan 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 Pindahan 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 notaril yang bersifat akta otentik.

Sedangkan konsep Kuasa Menjual yang tidak dapat dicabut kembali, dalam Akta Perjanjian Pengikatan 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.

Kuasa Menjual dengan klausula tidak dapat dicabut kembali, hanya dapat dilakukan jika dalam kuasa menjual tidak ada lagi kepentingan Pemberi Kuasa dan semata untuk kepentingan Penerima Kuasa (Pembeli). Kuasa Menjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang harganya belum lunas, hanya berlaku sebagai kuasa biasa (*Herropleijk*), dan kuasa menjual tersebut baru dapat dilakukan jika Harganya telah dibayar lunas dan semua persyaratan untuk dibuatkan Akta Jual Beli telah terpenuhi sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pelaksanaan Kuasa Menjual dalam pembuatan AJB (sifat Tunai) sebagai pelaksanaan PPJB yang harganya belum lunas, merupakan penyelundupan hukum yang dilarang oleh hukum yang akibatnya adalah batal demi hukum.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah dengan kuasa mutlak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibayarkan secara lunas, kedudukan pihak yang tanahnya dipindahkan (pihak penjual) 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. Hal ini sesuai dengan ketentuan isi Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Akan tetapi hal

tersebut tidak berlaku apabila pembayaran untuk harga tanah dibayar secara angsuran, kedudukan pihak penjual (pemberi kuasa) dapat terancam haknya.

B. Saran

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 kepastian hukum dalam substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Serta perlunya peraturan perundang-undangan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang memuat sanksi dan tanggung jawab apabila salah satu melakukan pelanggaran hukum atau dengan antar pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli termasuk pada kuasa hukum agar terciptanya Perlindungan bagi para pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
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. Terkait dengan etika profesi sebagai notaris agar lebih memberikan penjelasan dan sosialisasi kepada pihak yang akan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
3. Bagi Pembaca diharapkan jangan terlalu terburu-buru dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan lebih baiknya jika akan melakukannya harus teliti, memahami secara menyeluruh dan memahami maksud, isi serta tujuan dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

BAB V

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara RI Tahun 1960 Nomor 104 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043)

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara RI Tahun 1998 Nomor 52 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746)

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahulu Jual Beli Rumah

Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

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

Buku

Jhony Ibrahim. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing. Malang.

Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.

Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenda Media Group. Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro. 1960. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung. Bandung.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 1979, *Peranan dan Penggunaan Kepustakaan di dalam Penelitian Hukum*, Pusat Dokumentasi UI, Jakarta.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Urip Santoso, S.H., M.H., *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Jakarta: Kencana Parendra Group, 2016.

Frans Satrio Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta, Visi Media, Cet I, 2009.

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

Prayoto, 2009, *Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah*, Semarang: Program Studi Magister Kenotariatan.

J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.

Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1982.

Jurnal

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

Shinta Christie, Jurnal Tesis. *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2012

Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt537ec63598d49/pemberian-kuasa-mutlak-dari-developer-untuk-menjualkan-tanah/a>

<https://surabayaupdate.com/kuasa-mutlak-apabila-dipakai-sebagai-dasar-menjual-tanah-obyek-ppjb-yang-belum-ada-pembayarannya-maka-jual-beli-tidak-sah-dan-batal-demi-hukum/a>

<https://trianamujiastuti.blogspot.com/2015/09/kuasa-mutlak.html>