



**ASPEK HUKUM TERHADAP KLAUSUL  
KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**Tesis**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**PRAYOTO  
B4B 007 161**

**PEMBIMBING :  
H. Mulyadi, SH.MS.  
Yunanto, SH.M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2009**



**ASPEK HUKUM TERHADAP KLAUSUL  
KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**Tesis**

**Disusun**

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh**

**PRAYOTO  
B4B 007 161**

**PEMBIMBING :  
H. Mulyadi, SH.MS.  
Yunanto, SH.M.Hum**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2009**

**© PRAYOTO 2009**

**ASPEK HUKUM TERHADAP KLAUSUL**

**KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**

**Disusun Oleh :  
PRAYOTO  
B4B 007 161**

**Dipertahankan di hadapan Tim Penguji  
Pada tanggal 28 Maret 2009**

**Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan**

**Pembimbing I**

**Pembimbing II**

**Mulyadi, SH., MS.  
NIP. 130 529 429**

**Yunanto, SH., M. Hum  
NIP. 131 689 627**

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**

**H. Kashadi, SH., MH.  
NIP. 131 124 438**

**PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **PRAYOTO**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah *hasil karya saya sendiri* dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. *Tidak keberatan untuk dipublikasikan* oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Jakarta, 28 Maret 2009

Yang menerangkan,

**PRAYOTO**

## **KATA PENGANTAR**

Pertama-tama penulis mengucapkan rasa syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas ridho-Nya, tesis ini yang telah Penulis pertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 28 Maret 2008 dapat diselesaikan sebagai tesis.

Dalam tesis ini, Penulis membicarakan secara agak mendalam satu bidang dari Hukum Perdata, yang Penulis anggap penting yaitu Aspek-aspek Hukum Perjanjian Pemberian Kuasa khususnya mengenai “Kuasa Mutlak”.

Kuasa Mutlak dianggap penting, karena dalam lalu lintas hukum sehari-hari, dalam mengodifikasi Hukum Nasional sekarang ini, akan banyak menghadapi berbagai pendapat tentang aspek hukumnya. Sehubungan dengan ini, agar tesis dapat segera diselesaikan, maka atas bantuan semua pihak tesis ini dapat Penulis selesaikan dan pertahankan.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan Tesis ini, antara lain :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;

4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
6. Bapak H.Mulyadi, S.H.,M.S., selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini;
7. Bapak Yunanto, S.H, M.Hum, selaku Dosen Pembimbing II yang turut memberikan bimbingan serta pengarahan dalam penyusunan Tesis ini;

Penulis menyadari bagaimanapun juga manusia mempunyai keterbatasan-keterbatasan, oleh karena itu, Penulis secara terbuka menerima saran-saran dan kritik yang membangun. Semoga tesis ini dapat merupakan sumbangsih Penulis untuk ikut membangun khususnya pembangunnn bidang hukum dalam era pembangunan Indonesia dewasa ini dan bermanfaat bagi masyarakat.

Jakarta, 28 Maret 2009

Penulis

Prayoto

## **ABSTRAK**

### **“ASPEK HUKUM TERHADAP KLAUSUL KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH”**

Pemberian Kuasa secara sosiologis dapat dikatakan sebagai lembaga yang terbentuk didalam kehidupan kemasyarakatan. Dalam perkembangan selanjutnya dimana kegiatan manusia semakin berkembang, pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dijumpai dalam masyarakat dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum dimana seseorang menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya untuk melaksanakan segala kepentingannya. Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas, akan tetapi dalam tulisan ini dikaitkan dengan suatu akta notais perjanjian pengikatan jual beli dimana pemberian kuasa tersebut merupakan salah satu klausul, khususnya mengenai bidang tanah. Sebagai suatu klausul, tentunya berkaitan dengan azas-azas perjanjian, karena klausul merupakan hal-hal yang pokok yang diperjanjikan dari perjanjian tersebut. Dalam hal ini asas konsensualitas, yang mempunyai arti terpenting yaitu bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yaitu kata sepakat, sehingga yang tergambar dalam pikiran kita adalah persuasi pendapat antara para pihak tanpa adanya paksaan dengan perkataan lain harus diberikan secara bebas. Menyinggung masalah tersebut dalam hukum perikatan, maka eratlah kaitannya dengan asas kebebasan berkontrak dalam hukum perikatan timbulah apa yang disebut dengan kuasa mutlak. Berkaitan dengan permasalahan disini, yang menyangkut tentang hukum tanah, maka perlu diperhatikan pula dengan peraturan perundang-undangan yang terkait, yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, serta PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Kuasa Mutlak, Pengikatan Jual Beli

## **Abstract**

### **ASPECT PUNISH TO ABSOLUTE CLAUSE POWER IN ACT AGREEMENT CORDAGE OF LAND SALES**

Have the power by sosiologis can be told as formed institute in life of social. In growth hereinafter where activity of human being progressively expand, empowering represent deed of law which is at most met in society in course of contractual terms and also non contractual terms where someone want self deputized by others to become I have the power it to execute all its importance. Empowering in its growth become wide of, however in this article is related to an agreement notais act cordage of sales where the empowering represent one of the clause, specially hit land;ground area. As an clause, perhaps go together agreement principality, because clause represent things which is promised fundamental from the agreement. In this case konsensualitas ground, having all important meaning that is that to bear a[n agreement have to be up to standard of its validity of agreement that is agreement word, so that which is drawn in mind us is opinion persuasi among the parties without existence of constraint with other word have to be given freely. Touching the the problem in alliance law, hence sliver its bearing with freedom ground contract in law alliance of what referred s with absolute power. Go together problems here, what is concerning about land;ground law, hence require to be paid attention also with related/relevant law and regulation, that is Instruction Ministry of Home Affairs Number 14 Year 1982 about Prohibition order Use of Absolute power As Conveyancing To the Land;Ground and Letter Director General Agraria on behalf of Ministry of Home Affairs RI Number 594/493/AGR, date of 31 March 1982, and also PP Number 24 Year 1997 about Land Registry.

**Key Word : Absolute Power, Cordage of Sales.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian.....	10
D. Kegunaan Penelitian .....	10
E. Kerangka Pemikiran .....	11
F. Metode Penelitian .....	18
1. Metode Pendekatan.....	19
2. Spesifikasi Penelitian.....	20
3. Lokasi Penelitian.....	20

4. Populasi dan Metode Penentuan Sampel.....	21
4.1. Populasi.....	21
4.2. Metode Penentuan Sampel.....	22
5. Teknik Pengumpulan Data.....	22
6. Teknik Analisis Data .....	25
G. Sistematika Penulisan .....	26

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya Dan Perjanjian Pemberian Kuasa .....	28
A.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya.....	28
A.2. Asas-Asas Dalam Hukum Perjanjian Pengadaan Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional .....	30
A.3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	32
A.4. Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa .....	35
A.5. Macam Atau Jenis Pemberian Kuasa.....	36
A.6. Berakhirnya Pemberian Kuasa.....	39
B. Tinjauan Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	40
a. Pengertian Jual Beli .....	40
b. Sifat Jual Beli.....	41
c. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	43
d. Klausul Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .	45
e. Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak dalam Perundang-undangan....	47

f. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Mana Pemberian Kuasa Dapat Dicantumkan .....	56
---	----

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

1. Klausul pemberian kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku .....	67
2. Pelaksanaan dalam praktek mengenai klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli.....	82
3. Kuasa mutlak khususnya dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan Pasal 37 jo.Pasal 38 jo.Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah .....	94

### **BAB IV PENUTUP**

A. Simpulan.....	100
B. Saran .....	102

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemberian kuasa secara sosiologis, dapat dikatakan sebagai lembaga yang terbentuk didalam kehidupan kemasyarakatan, yang kemudian dituangkan dalam peraturan yang disahkan negara atau dalam undang-undang. Sebagai suatu lembaga, pemberian kuasa dapat disejajarkan dengan hak milik, jual beli, dan lain-lain yang kesemuanya itu tumbuh sebagai suatu kebiasaan yang ada dalam masyarakat.

Menurut Mac Iver dan Page<sup>1</sup>, kebiasaan merupakan perikelakuan yang diakui dan diterima masyarakat. Apabila kebiasaan tersebut tidak semata-mata dianggap sebagai cara berperilaku saja, akan tetapi bahkan diterima sebagai norma pengatur, maka disebut kebiasaan tadi sebagai mores atau tata kelakuan. Tata kelakuan mencerminkan sifat hidup dan kelompok manusia yang dilaksanakan sebagai alat pengawas, secara sadar maupun tidak sadar oleh masyarakat terhadap anggota-anggotanya.

Dalam perkembangan selanjutnya, khususnya pada saat sekarang ini di mana kegiatan manusia semakin berkembang, nyata terlihat bentuk-bentuk hubungan hukum dengan cara membuat suatu perjanjian, yang mana dalam perjanjian tersebut sering kali mencantumkan klausula kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki. Memang pemberian kuasa merupakan perbuatan hukum yang paling banyak dijumpai dalam masyarakat, selain itu pemberian kuasa adalah perbuatan yang mendasar sekali dan penting dalam proses hubungan hukum maupun bukan hubungan hukum, dalam hal seseorang

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, (Jakarta : Rajawali, 1982), hal. 195-198.

menghendaki dirinya diwakili oleh orang lain untuk menjadi kuasanya, untuk melaksanakan segala sesuatu yang merupakan kepentingan sipemberi kuasa, dalam segala hal, termasuk dalam hubungan-hubungan dengan pihak-pihak lain selain kuasanya.

Secara teoritis, pemberian kuasa diatur dalam Pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman, yang menjelaskan bahwa pemberian kuasa disebutkan secara tersirat dan konkritnya disebut sebagai bantuan hukum.

Dengan mengutip pendapat dari K. Smith Dan D.J. Keenam, Santoso Poedjosoebroto berpendapat, bahwa bantuan hukum atau legal aid diartikan sebagai yang sederhana, cepat dan biaya ringan.<sup>2</sup> Pemberian kuasa juga diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, atau dalam titel XVI Buku ke III. Adapun dalam Pasal 1792 KUH-Perdata disebutkan bahwa :

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

Pemberian kuasa dalam perkembangannya menjadi luas sekali, akan tetapi semua itu tidak akan dibahas dalam tulisan ini, hanya pemberian kuasa dalam praktek yang dituangkan dalam akta notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli khususnya mengenai bidang tanah. Akta tersebut yang dimaksud atau yang lebih dikenal dengan akta “ Perjanjian Pengikatan Jual Beli “.

---

<sup>2</sup> Ibid., hal. 21.

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat, karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat. Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab. Berdasarkan sifat perjanjiannya<sup>3</sup>, maka pemberian kuasa dapat merupakan pemberian kuasa umum, maupun pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa umum, adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan. Sedangkan pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih, artinya untuk melakukan perbuatan-perbuatan tertentu, diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan. Demikian terbaca dalam Pasal 1795 KUH-Perdata.

Dalam perkembangan selanjutnya, maksud dan tujuan dari pemberian kuasa yang diatur dalam Pasal 1795 KUH-Perdata tersebut mengalami pergeseran. Adapun pergeseran yang dimaksud, adalah batasan-batasan yang ditetapkan dalam Pasal 1796 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa hanya meliputi perbuatan-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 KUH-Perdata mengenai waktu berakhirnya pemberian kuasa dapat disimpangi. Dan pergeseran inilah yang disebut oleh lembaga pemberian kuasa sebagai kuasa mutlak.

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris

---

<sup>3</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung : Alumni, 1984), Hal. 143.

sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli. Demikian pemberian kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli, dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri.

Adapun 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 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.
- 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.

Menurut ketentuan Pasal 38 berbunyi sebagai berikut:

- 1) Pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan

oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

2) Bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

Dalam Pasal 39 berbunyi sebagai berikut:

1) PPAT menolak untuk membuat akta jika, untuk membuat akta:

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun kepadanya tidak bisa disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan;
- b. Mengenai daftar tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
  1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
  2. Surat keterangan yang mengatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan pembuatan hukum pemindahan hak; atau

- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh ijin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila ijin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai dan fisik dan atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Dalam hal ini maka sesungguhnya notaris mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, terutama berkaitan dengan klausul pemberian kuasa mutlak, yang dalam hal ini akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-

hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Oleh karena itu, maka dari uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, penulis tertarik menulis permasalahan tersebut dalam tesis ini dengan judul” **ASPEK HUKUM TERHADAP KLAUSUL KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH**”

## **B. Perumusan Masalah**

Seperti yang telah diuraikan dalam latar belakang tersebut di atas, bahwa pemberian kuasa mutlak dalam praktek sering kali dilakukan dan merupakan partai akta, sementara timbul beberapa anggapan atau penafsiran mengenai pemberian kuasa mutlak tersebut, hal mana terjadi dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas maka, peneliti merumuskan pokok-pokok masalah sebagai berikut :

1. Apakah klausul pemberian kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku ?
2. Bagaimana pelaksanaan dalam praktek mengenai klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli ?

3. Apakah 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 Tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian yang dilakukan dalam tesis yang berjudul Aspek Hukum Terhadap Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini bertujuan untuk mengetahui :

1. Untuk mengetahui apakah pemberian klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku.
2. Untuk mengetahui bagaimanakah pelaksanaan dalam praktek mengenai klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli.
3. Untuk mengetahui apakah 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 Tanah.

### **D. Kegunaan Penelitian**

- a. Secara Teoritis

Agar dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan studi ilmu hukum serta menambah bahan kepustakaan ilmu hukum khususnya tentang Klausula Mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli

b. Kegunaan praktis

Diharapkan hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan masukan bagi mereka yang ingin mendalami masalah perjanjian pengikatan jual beli dengan pemberian klausula mutlak.

## **E. Kerangka Pemikiran**

Kesepakatan atau konsensus merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat suatu perjanjian. Jika kesepakatan itu merupakan langkah awal dari para pihak yang membuat perjanjian maka timbul suatu permasalahan mengenai kapan saat terjadinya kesepakatan tersebut. Ada beberapa teori yang menyatakan kapan terjadinya kesepakatan. Teori-teori itu adalah:

- a) Teori kehendak (*Wils Theory*), teori ini mengatakan bahwa terjadinya suatu perjanjian atau konsensus adalah karena adanya persesuaian kehendak di para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
- b) Teori pernyataan (*Utlings Theory*), teori ini menyatakan bahwa konsensus terjadi sesuai dengan pernyataan yang telah diucapkan atau diumumkan oleh para pihak yang membuat perjanjian tersebut;

- c) Teori kepercayaan (*Vertrouwens Theory*), teori ini mengandung / menyatakan adanya konsensus atau perjanjian didasarkan atas kepercayaan dan ucapan para pihak yang layak dinyatakan dalam masyarakat.

Menurut ketentuan Pasal 1321 KUH-Perdata menyatakan, tidak ada kata yang sah apabila kata sepakat itu diberikan dengan paksaan atau penipuan.

Selanjutnya seperti dijelaskan oleh EW. Chance dalam bukunya “Prinsiples of Mercantile Law (Vol.1) yang dikutip oleh MR. Tirtaamidjaja, M.H., dalam bukunya mengenai Pokok-Pokok Hukum Perniagaan, yang isinya yaitu :

“bahwa disebut jual beli jika obyek yang diperjual belikan sudah dialihkan dari penjual kepada pembeli. Sedangkan Perjanjian jual beli adalah jika obyek yang diperjual belikan belum dialihkan atau akan beralih pada waktu yang akan datang ketika syarat-syarat telah dipenuhi. Perjanjian jual beli ini akan menjadi jual beli jika syarat-syarat telah terpenuhi dan obyek yang diperjualbelikan telah beralih kepada pembeli.”<sup>4</sup>

Adapun landasan daripada dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun (Diundangkan pada tanggal 31 Desember 1985 dan dimuat dalam LN.RI tahun 1985 Nomor 75 serta TLN-RI Nomor 3317).
- b. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, tanggal 17 Nopember 1994, tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- c. Pasal 1338 KUH-Perdata mengenai Asas Kebebasan berkontrak.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) dalam praktek, yang terdiri dari 3 bagian pokok yaitu :

1. Komparisi

---

<sup>4</sup> MR Tirtaamidjaja, *Pokok-Pokok Hukum Perniagaan*, (Jakarta Djambatan, 1970), hal. 24.

Dalam komparasi ini sebagaimana biasa dalam suatu akta disebutkan para pihak yang mengadakan perbuatan hukum.

2. Recital/premis.

Dalam bagian ini disebutkan latar belakang diadakan perjanjian pengikatan jual beli para pihak tersebut yang lain : janji para pihak untuk mengikatkan diri atas perjanjian pengikatan jual beli, bagaimana cara pembayaran obyek jual beli.

3. Pasal demi Pasal.

Dibagian inilah para pihak bebas menentukan banyaknya Pasal sesuai dengan apa yang para pihak sepakati, antara lain mengenai:

- d. Jaminan oleh pihak penjual atas obyek jual beli dan segala sengketa, gugatan, maupun tuntutan dan pihak manapun serta akibat hukum jika terjadi sebaliknya.
- e. Jaminan oleh pihak penjual bahwa obyek jual beli adalah benar kepunyaan pihak penjual.
- f. Janji pihak penjual untuk membantu proses balik nama atas nama pihak pembeli apabila persyaratan telah terpenuhi.
- g. Pemberian kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut agar sertifikat hak atas tanah dapat dibalik nama atas nama pihak pertama oleh instansi yang berwenang dan hak atas tanah tersebut dapat dibalik nama atas nama pihak kedua.
- h. Pelaksanaan Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.
- i. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli-nya.

- j. Bagaimana apabila pihak Penjual meninggal maka akta tetap menurun kepada para ahli warisnya.
- k. Kewajiban-kewajiban para pihak.
- l. Penanda tangan Akta Jual Beli.
- m. Penyelesaian perselisihan.

Dalam tesis ini khusus mengenai pemberian kuasa disini para pihak mempunyai kebebasan untuk membuat kesepakatan, salah satunya mengenai kuasa apa saja yang diterima oleh pihak pembeli dan pihak penjual. Disinilah sering pihak penjual memberikan apa yang disebut dengan kuasa mutlak. Tentunya kebebasan yang digunakan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Peraturan perundangan dimaksud adalah Pasal 1320 KUH-Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 KUH-Perdata tentang akibat perjanjian, Pasal 1339 KUH-Perdata tentang pembatasan dan asas kebebasan berkontrak, Pasal 1813 KUH-Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah khususnya Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, serta Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan Surat Dinjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI Nomor: 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982.

Berkaitan dengan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian dijelaskan oleh salah satu penganjur terkemuka dan aliran hukum alam yaitu Hugo Grotius yang berpendapat bahwa :

Hak untuk mengadakan perjanjian adalah salah satu hak-hak asasi manusia dan ia beranggapan bahwa suatu kontrak adalah suatu tindakan suka rela dari seseorang dimana ia berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya. Kontrak tersebut adalah lebih dari sekedar suatu janji, karena suatu janji tidak memberikan hak kepada pihak yang lain atas pelaksanaan janji itu.<sup>5</sup>

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia lain dapat disimpulkan dan Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam Pasal ini tersirat adanya bahwa para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat antana para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dan salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Namun demikian, kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tidaklah sebebas-bebasnya dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (4) 10 Pasal 1337 jo. Pasal 1338 yata(3) jo. Pasal 1339 KUH-Perdata bahwa asalkan bukan mengenai klausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik, kepatutan atau ketertiban umum dan undang-undang. Artinya bahwa kalau kita pelajari Pasal-Pasal KUH-Perdata ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak. Ada bebenapa pembatasan yang diberikan oleh KUHPerdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas atau perjanjian yang berat sebelah atau timpang.

Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata yang menentukan bahwa:

---

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Disertasi), (Jakarta, Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 20.

Perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dan para pihak yang membuatnya.

Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata yang menyimpulkan bahwa:

Kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian.

Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata menentukan bahwa :

para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pasal 1337 KUH-Perdata yang dengan tegas menyatakan bahwa:

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata memberikan arah mengenai:

Kebebasan pihak untuk membuat perjanjian sepanjang dilakukan dengan itikad baik.

Pasal 1339 KUH-Perdata menerangkan bahwa :

Salah satu batasan bagaimana perjanjian itu dapat mengikat kedua belah pihak walaupun telah dinyatakan dengan tegas didalamnya apa-apa yang diperjanjikan, yaitu mengenai dan untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Demikian mengenai permasalahan dalam tesis ini, yang oleh penulis menjadi suatu kendala, mengenai perjanjian pengikatan jual beli, dimana perjanjian yang dibuatnya mengandung klausul kuasa mutlak, yang mana apakah tidak bertentangan

dengan peraturan perundangan, maka jika dikaitkan dengan Pasal-Pasal tersebut diatas (Pasal 1320, 1337, 1338 ayat 2 dan ayat 3, Pasal 1339 KUH-Perdata), maka para pihak dapat memperjanjikan dengan memperhatikan Pasal-Pasal tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan kuasa niutlak disini tencantum dalam Diktum kedua huruf a dan Instruksi Menteni Dalam Negeni Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa kuasa mutlak yang dimaksud disini adalah kuasa yang tidak dapat dicabut kembali. Disinilah merupakan wujud dari adanya asas kebebasan berkontrak. Mengapa klausul itu merupakan kebebasan dalam membuat perjanjian, hal ini karena kuasa mutlak itu sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan hukum Indonesia, tetapi tirbul dan adanya kebebasan dalam membuat perjanjian (asas kebebasan berkontrak).

## **F. Metode Penelitian**

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah dalam melakukan penelitian.<sup>22</sup>

Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada meatode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala hukum tertentu, dengan jalan menganalisis dan memeriksa secara mendalam terhadap fakta hukum tersebut, untuk kemudian mengusahakan suatu

---

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia (UI-Press), 2005, hal 6.

pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>23</sup> Mengingat pentingnya metode penelitian dalam menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian sebagai berikut

### **1. Metode Pendekatan**

Untuk mencari jawaban atas perumusan permasalahan yang telah dirumuskan, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris, yaitu suatu penelitian disamping melihat aspek hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek di lapangan,<sup>24</sup> seperti Hukum Agraria, Hukum Jaminan khusus Hak Tanggungan beserta peraturan pelaksanaannya, juga melihat bagaimana penerapannya dalam praktek di lapangan.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis, yaitu suatu bentuk penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif, yang menyangkut dengan permasalahan yang diteliti dalam tesis ini.<sup>25</sup> Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk dipahami dan disimpulkan.<sup>26</sup>

### **3. Lokasi Penelitian**

---

<sup>23</sup> Ibid., hal 43.

<sup>24</sup> Ibid., hal. 52

<sup>25</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian*, Cet. 8, Jakarta : PT. Rineka Cipta, 1992, hal. 207.

<sup>26</sup> Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Bandung : Remaja Rosda Karya, 199, hal. 63.

Lokasi penelitian yang dipilih adalah Kotamadya Jakarta Selatan, pengambilan lokasi ini dengan mempertimbangkan, bahwa Kotamadya Jakarta Selatan merupakan salah satu daerah yang mempunyai pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat, sehingga permintaan akan jaminan kredit dengan jaminan hak atas tanah (Hak Tanggungan) meningkat pula.

#### **4. Populasi dan Sampel**

##### **4.1. Populasi**

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang diteliti.<sup>27</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah semua pihak/instansi yang terkait dengan pendaftaran Hak Tanggungan di Kotamadya Jakarta Selatan.

Agar penelitian ini berlangsung dengan lancar, maka untuk menghemat waktu dan tenaga, diperlukan sample yang dianggap dapat mewakili populasi yang diteliti tersebut, maka peneliti memilih teknik sampling secara *non random sampling*.

Menurut J. Supranto, dalam bukunya Metode Penelitian Hukum dan Statistik, *teknik non random sampling* adalah sampling di mana elemen sample tidak secara acak, tidak obyektif tetapi secara subjektif. Berdasarkan teknik *non*

---

<sup>27</sup> Ronny Hanitijo Seomito, *Metodologi Penelitian Hukum dan Statistik*, Cet. 3, Jakarta : Cipta, 2001, hal. 103.

*random sampling* tersebut, peneliti memilih secara *purpose sampling*. Masih menurut Supranto, *purpose samling* adalah pemilihan elemen sample yang dilakukan secara sengaja.

#### **4.2. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah :**

- a. Pejabat atau pegawai Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan yang mengurus masalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah, meliputi :
  - 1) Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
  - 2) Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan.
- b. Beberapa PPAT yang berada di wilayah kerja Kantpr Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan :
  - 1) Nelly Sylviana, SH
  - 2) Vivi Novita Ranadireksa, SH, MKn.
  - 3) Risbert, SH
  - 4) Edison Jingga, SH.

## 5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber daya, karena melalui pengumpulan data akan diperoleh data yang diperlukan, untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan.

Adapun dalam penelitian ini, pengumpulan data dilakukan dengan cara sebagai berikut :

### 1. Data Primer

Data primer adalah data-data yang diperoleh langsung dari lapangan melalui proses wawancara terhadap narasumber yang dianggap mengetahui segala informasi yang diperlukan dalam penelitian, yang berupa pengalaman praktek dan pendapat subyek penelitian tentang segala sesuatu yang berkaitan dengan praktek pelaksanaan pendaftaran Hak Tanggungan. Adapun system wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu penulis mempersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman, tetapi dimungkinkan juga adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.<sup>29</sup>

### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui studi kepustakaan dengan cara studi dokumen yang terdiri dari :

- 1) Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :

---

<sup>29</sup> Soetrisno Hadi, Metodologi Research Jilid II, Yogyakarta : Yayasan Penerbit Fakultas Hukum Psikologi UGM, 1985, hal. 26.

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);
- b) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT)
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional.
- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat.
- h) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- i) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

- j) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- 2) Bahan Hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, yaitu :
  - a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendartaran Hak Tanggungan;
  - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
  - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hak Tanggungan;
  - d) Kepustakaan yang berkaitan dengan PPAT.
- 3) Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yaitu kamus hukum.

## **6. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi pustaka, pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu data yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

## **G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan ini terdiri dari 4 (empat) bab, dengan urutan dan pembahasan sebagai berikut :

## **BAB I : Pendahuluan**

Dalam bab ini akan dikemukakan mengenai Latar Belakang, Pokok Permasalahan, Kegunaan Penelitian, Kerangka Pemikiran dan Metode Penelitian serta Sistematika Penulisan.

## **BAB II : Tinjauan Pustaka**

Dalam bab ini penulis akan menerangkan terlebih dahulu mengenai teori-teori yang berkaitan dengan permasalahan pemberian kuasa yang merupakan klausul dalam setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak, dalam hal ini mengenai klausul kuasa mutlak yang dicantumkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka penulis akan menjelaskan mengenai pengertian pemberian kuasa dan segala aspek-aspek hukumnya. Penulis juga akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai perjanjian pengikatan jual beli dan segala materi yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli tersebut, dimana hal itu merupakan tahap awal dari perbuatan hukum jual beli berikut aspek-aspek hukumnya. Demikian juga, dalam hal tersebut diatas penulis akan memberikan dasar-dasar hukum sebagai acuan berupa peraturan perundang-undangan maupun berupa putusan-putusan Mahkamah Agung.

## **BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan**

Menguraikan tentang Pelaksanaan **Pemberian Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah** dalam praktek yang dituangkan dalam akta notaris yang berkembang dalam kehidupan masyarakat yang

berkaitan dengan kepentingan masyarakat dalam melakukan suatu perbuatan hukum jual beli khususnya mengenai bidang tanah.

#### **Bab IV : Penutup**

Memuat kesimpulan dan saran-saran.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Perjanjian Pada Umumnya Dan Perjanjian Pemberian Kuasa

##### A.1. Pengertian Perjanjian Pada Umumnya

Istilah perjanjian sudah lazim dipergunakan dalam lalu lintas hidup masyarakat. Didalam berbagai literatur hukum ada beberapa pendapat yang memberikan pengertian mengenai perjanjian. Pendapat tersebut antara lain adalah :

R. Subekti : <sup>6</sup>

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang lain itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal.

Wirjono Prodjodikoro : <sup>7</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.

---

<sup>6</sup> R.Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta : PT. Intermasa, 1985),

<sup>7</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung Sumur Bandung, 1973), hal19.

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 memberikan sesuatu. Perjanjian adalah suatu yang abstrak, merupakan suatu hubungan hukum yang bersumberkan pada undang-undang dan persetujuan (Pasal 1233 KUH-Perdata).

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.

## **A. 2. Asas -Asas Dalam Hukum Perjanjian**

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu :

### **1. Asas Konsensualitas**

Perkataan konsensualitas berasal dari kata Consensus yang berarti sepakat. Berdasarkan asas konsensualitas, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini tersimpul dari Pasal 1320 KUH-Perdata.

Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yaitu oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman

batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu, misalnya hipotik, yang harus secara tertulis dengan suatu akta notaris.

## **2. Asas Kebebasan Berkontrak**

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata. Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak pada Pasal ini, terdapat pada kata “semua perjanjian”. Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja.

Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut yaitu

- 1) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
- 2) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, dapat dikatakan bahwa KUH-Perdata Buku ke III menganut sistem terbuka.

## **3. Asas Kekuatan Mengikat**

Adalah suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUH—Perdata, yang berbunyi :

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

## **4. Asas Itikad Baik**

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata. Isi dan Pasal tersebut adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikat baik.

Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

## **5. Asas Hukum Pelengkap**

Maksud asas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian menurut kehendak para pihak. Apabila didalam perjanjian yang dibuat tersebut masih terdapat hal-hal yang belum diatur, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH-Perdata akan mengaturnya, misalnya janji-janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan (itikad Baik).

### **A. 3. Syarat Sahnya Perjanjian**

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

1. Sepakat dari mereka yang membuat perjanjian.
2. Kecakapan untuk membuat perjanjian.
3. Adanya suatu hal tertentu.
4. 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.

### **Ad. 1. 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.

### **Ad.2. 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.

### **Ad.3. 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.

### **Ad.4. 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.

#### **A 4. Pengertian Perjanjian Pemberian Kuasa**

Perkembangan kehidupan manusia berdampak pula terhadap meningkatnya kebutuhan atau kepentingan setiap orang. Semakin kompleksnya kepentingan yang harus ditangani, sering mengakibatkan tidak selesainya penanganan kepentingan secara baik. Hal tersebut dapat disebabkan karena perbenturan kepentingan pada waktu yang sama atau kurangnya pengetahuan seseorang terhadap seluk beluk pengurusan sesuatu yang menjadi kepentingannya.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut, diperlukan jasa orang lain untuk membantu menyelesaikan suatu kepentingan. Orang lain tersebut diberikan wewenang atau kekuasaan untuk menyelesaikan suatu kepentingan atas nama orang yang meminta bantuannya. Dan kenyataan ini terlihat adanya perwakilan, dimana seseorang melakukan suatu pengurusan kepentingan tetapi bukan untuk dirinya sendiri, melainkan untuk orang lain yaitu pemilik kepentingan yang sebenarnya. Dalam bahasa hukum, perwakilan ini disebut dengan nama Pemberian Kuasa.

Pemberian kuasa mutlak menurut Pasal 1792 KUH-Perdata, menyatakan :

“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.“

Dari rumusan Pasal 1792 KUH-Perdata tersebut, dapat diambil beberapa hal yang menjadi unsur dari pemberian kuasa, yaitu :

- a) Pemberian kuasa tersebut merupakan suatu perjanjian;
- b) Adanya penyerahan kekuasaan atau wewenang dan pemberi kuasa kepada penerima kuasa;
- c) Adanya perwakilan, yaitu seseorang mewakili orang lain dalam mengurus suatu kepentingan.

#### **A.5. Macam Atau Jenis Pemberian Kuasa**

Ada beberapa macam pemberian kuasa yang umum dikenal oleh masyarakat karena seringkali dijumpai dalam kehidupan bermasyarakat. Macam pemberian kuasa itu dapat ditinjau dari berbagai sebab yaitu :

1. Dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat merupakan pemberian kuasa umum maupun pemberian kuasa khusus. Yang dimaksud dengan pemberian kuasa umum adalah pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan pengurusan.<sup>8</sup> Misalnya untuk memindah tangankan benda atau untuk sesuatu perbuatan lainnya yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik harus dilakukan dengan kata-kata yang tegas. Demikian bunyi Pasal 1795 sampai 1796 KUH- Perdata.

---

<sup>8</sup> R. Subekti, Op.cit., hal.143.

Sedangkan pemberian kuasa khusus adalah pemberian kuasa mengenai hanya satu kepentingan tertentu atau lebih. Untuk melakukan perbuatan tertentu diperlukan pemberian kuasa khusus yang menyebutkan perbuatan yang harus dilakukan, yaitu misalnya untuk menjual rumah.

2. Dari cara pemberian kuasa itu dapat diberikan, yaitu dengan memakai :

a. Akta resmi

Pemberian kuasa yang diberikan dengan akta resmi adalah dinyatakan dalam Pasal 1171 ayat (2) KUH-Perdata yaitu pemberian kuasa untuk memasang hipotik harus dinyatakan dilakukan dengan akta resmi yaitu dengan akta otentik di depan pejabat umum. Dalam hal pemberian kuasa dengan akta resmi ini juga disebut dalam Pasal 1683 ayat (1) yaitu mengenai penerimaan suatu hibah harus dilakukan dengan akta otentik.

b. Surat dibawah tangan.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat dibawah tangan adalah merupakan suatu persetujuan Si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa agar ia (penerima kuasa) melakukan suatu perbuatan hukum, sedang perintah tersebut diterima dengan baik oleh pihak ketiga yang terkait atas perbuatan hukum tersebut, dan persetujuan itu diletakkan didalam suatu surat atas segel dibuatnya sendiri diluar pejabat resmi.

c. Surat biasa.

Pemberian kuasa yang diberikan dengan cara surat biasa adalah surat tidak atas segel yang juga memuat persetujuan yang dinyatakan si pemberi kuasa dengan si penerima kuasa untuk melakukan suatu perbuatan hukum.

d. Secara lisan.

Pemberian kuasa yang diberikan secara lisan ini telah disebutkan dalam Pasal 1793 KUH-Perdata bahwa persetujuan pemberian kuasa dapat dilakukan secara apapun juga, jadi juga secara lisan.

e. Secara Diam-diam.

Pemberian kuasa yang diberikan secara diam-diam menurut banyak para ahli hukum juga diperbolehkan. Cara pemberian kuasa dengan diam-diam inipun telah disebutkan dalam ketentuan Pasal 1793 ayat (2) KUHPdata.

Cara pemberian kuasa yang dilakukan dengan surat dibawah tangan, surat biasa, secara lisan, dan secara diam-diam dalam hal perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tidak dapat diberlakukan.

3. Dari cara bertindakya sipenerima kuasa.

a. Sipenerima kuasa bertindak atas namanya sendiri. Hal itu dapat kita lihat pada seorang komisioner yang bertindak seolah-olah perbuatan hukum yang dibuatnya itu adalah untuk kepentingannya sendiri.

b. Sipenerima kuasa bertindak atas nama orang lain. Contohnya makelar, dimana perbuatannya dilakukan untuk kepentingannya orang lain dan disaat melakukan tugasnya itu terhadap pihak ketiga ia menyebutkan bahwa ia bertindak atas perintah tuan X misalnya.

#### **A. 6. Berakhirnya Pemberian Kuasa**

Berakhirnya pemberian kuasa diatur didalam Pasal 1813 sampai dengan Pasal 1819 KUH-Perdata. Pasal 1813 KUHPdata menyebutkan 4 (empat) cara berakhirnya pemberian kuasa, yaitu

1. Dengan ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa.
2. Dengan pemberitahuan penghentian kuasa oleh penerima kuasa.
3. Dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya pemberi kuasa atau penerima kuasa.
4. Dengan perkawinannya si perempuan yang memberi kuasa atau yang menerima kuasa.

Berakhirnya pemberian kuasa karena ditariknya kembali kuasa oleh pemberi kuasa, mengandung prinsip bahwa kuasa dapat ditarik setiap saat bila dikehendaki. Bahkan Pasal 1814 KUH-Perdata memberikan kemungkinan penarikan atau pencabutan kembali kuasa secara paksa, asalkan ada alasan untuk itu. Bila ternyata penerima kuasa tidak mau mengembalikan secara sukarela maka dapat dipaksa dengan peran hakim.

Dalam hal meninggalnya pemberi kuasa dan si penerima kuasa tidak tahu akan hal itu, dan terus melakukan tugasnya selaku kuasa, maka perbuatannya itu tetap sah (Pasal 1818 ayat (1) KUH-Perdata). Tetapi jika yang meninggal dunia adalah si penerima kuasa mulak maka, ahli waris dan si penerima kuasa harus memberitahukannya kepada pemberi kuasa dan sedapat mungkin melakukan tindakan-tindakan seperlunya untuk kepentingan pemberi kuasa.

Selain cara-cara berakhirnya pemberian kuasa seperti dalam Pasal 1813 KUH-Perdata, ternyata diluar cara tersebut masih terdapat cara lain, yaitu jika pemberian kuasa diadakan dengan jangka waktu tertentu, maka pemberian kuasa berakhir dengan

lewatnya tenggang waktu tersebut. Cara lain yang mungkin terjadi adalah jika terpenuhinya syarat untuk itu.<sup>9</sup>

## **B. Tinjauan Umum Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

### **a) Pengertian Jual Beli**

Untuk mengetahui pengertian jual beli ada baiknya kita lihat Pasal 1457 KUH-Perdata yang menentukan bahwa jual beli adalah :

suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda (zaak), dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 diatas, persetujuan jual beli sekaligus membebankan dua kewajiban yaitu :<sup>10</sup>

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga yang dibeli kepada penjual.

Sedangkan yang dimaksud dengan menyerahkan barang adalah bahwa apa yang diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Sehingga apa yang harus dilakukan adalah “Penyerahan” atau “levering” secara yuridis, bukannya penyerahan feitelijk.

Akan tetapi tentunya penyerahan secara nyata tetap harus dilakukan sebagai tindak lanjut dan perbuatan hukum jual beli tersebut.

---

<sup>9</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung : Sumur Bandung, 1981), hal.153.

<sup>10</sup> M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung :Alumni,1986), hal. 181.

## **b) Sifat Jual Beli**

Terlebih dahulu kita lihat lengkapnya Pasal 1457 KUH Perdata yang menyatakan bahwa :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk meyerahkan suatu kebendaan, dari pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”

Dari apa yang diuraikan pada Pasal 1457 tersebut, maka dapatlah ditarik suatu kesimpulan yaitu bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensuil, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok (essentiali) yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tak bergerak.

Sifat konsensuil jual beli ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH-Perdata yang berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

Salah satu sifat yang penting lagi dari jual beli menurut sistem Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah bahwa perjanjian jual beli itu hanya “Obligatoir” saja, artinya, jual beli itu belum memindahkan hak milik, ia baru memberikan hak dan kewajiban pada kedua belah pihak, yaitu memberikan kepada si pembeli hak untuk menuntut diteruskannya hak milik atas barang yang dijual. Sifat ini nampak jelas dari Pasal 1459 KUH-Perdata, yang menerangkan bahwa hak milik atas barang yang dijual

tidaklah berpindah kepada sipembeli selama penyerahannya belum dilakukan (menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan).<sup>11</sup>

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :<sup>12</sup>

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

#### **c) Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Seperti telah dijelaskan di atas mengenai hubungan perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini disini disebabkan beberapa hal antara lain :

---

<sup>11</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta, PT. Intermasa 1998), hal. 80.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, (Jakarta, Djambatan :1999), hal. 317

- n. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan.
- o. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual.
- p. Sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual.
- q. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pernbeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap.
- r. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Dari beberapa sebab tersebut diatas, dapatlah digolongkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

1. Pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual telah lunas, tetapi syarat-syarat formal belum lengkap, misalnya sertifikat masih dalam proses penerbitan atas nama pihak penjual.
2. Pembayaran atas obyek jual beli dilakukan dengan angsuran, tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap.
3. Pembayaran atas obyek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.

Dengan adanya beberapa sebab tersebut, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak

diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman.

Demikian ini yang membedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat suatu akta notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan suatu sistem penjualan menurut hukum tanah Nasional. Dimana jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata, sedangkan jual beli yang dimaksudkan dalam perjanjian pengikatan jual beli itu hanya obligatoir saja.

#### **d) Klausul Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

Pengertian dari pada klausul, adalah hal-hal yang pokok diperjanjikan dalam perjanjian tersebut yang tertuang sebagai klausul. Klausul ini sendiri, terakomodasi oleh Pasal-Pasal pada contoh akta-akta terlampir. Salah satu klausul adalah pemberian kuasa yang bersifat mutlak.

Adapun yang dimaksud dengan kuasa mutlak disini adalah apa yang disebutkan dalam Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yaitu: Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.<sup>13</sup>

Didalam praktek klausul kuasa mutlak itu sering dicantumkan dalam bentuk akta Notaris, yang memakai judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli”. Demikian ini dilakukan berdasarkan Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI No.

---

<sup>13</sup> Instruksi Mendagri No. 14/1982 *Larangan Pembuatan Akta Kuasa Mutlak*.

594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982, yang melarang pengesahan “Akta Kuasa Mutlak” yang menyangkut tanah dengan beberapa pengecualian, seperti antara lain:<sup>14</sup>

Penggunaan kuasa penuh sebagai dicantumkan dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris. Penggunaan kuasa untuk memasang hipotik yang aktanya dibuat oleh seorang Notaris.

Sebelumnya perlu diketahui bahwa pemberian kuasa mutlak tidak diatur didalam KUH-Perdata kita, namun diakui didalam lalu lintas bisnis di masyarakat yang oleh beberapa putusan hakim dipandang sebagai penemuan hukum. Pemberian kuasa mutlak adalah merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur Pasal 1338 KUH-Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang.-undangan dan harus dilandasi dengan itikat baik.<sup>15</sup>

#### e) **Tinjauan Yuridis Kuasa Mutlak Terhadap Peraturan Perundang-undangan**

Seperti telah dijelaskan diatas, menurut macam atau jenis pemberian kuasa dilihat dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dibedakan yaitu pemberian kuasa umum dan pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa dijelaskan pada Pasal 1792 KUH-Perdata, yaitu :

Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang rnenerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”

---

<sup>14</sup> H Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri RI No. 594/493/AGR Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14/1982.

<sup>15</sup> Haripin A Tumpa, *Surat Kuasa Mutlak, Varia Peradilan No. 142, Juli 1997*, hal. 132-135.

Ketentuan Pasal 1792 KUH-Perdata tersebut menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dan mewakilkan atau perwakilan (*Vertegenwoordiging*). Pemberian kuasa sebagai wakil, yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa 9, atau *volmacht*.<sup>16</sup> Pada dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausul dalam suatu akta notariil.

Dengan kekuasaan dan pemberian kuasa tersebut maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa. Berdasarkan kuasa tersebut ia dapat bertindak atas dasar *volmacht* dan pihak pemberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan dengan obyek dalam perjanjian.

Namun demikian perlu diperhatikan, bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan saja. Dan hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUH-Perdata dan ditegaskan pada Pasal 1797 bahwa si penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya. Maksudnya disini adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik / pemegang haknya. Sedangkan jika dikaitkan dengan Pasal 1813 KUH-Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa menyebutkan pemberian kuasa berakhir

- a) dengan ditariknya kembali kuasanya si penerima kuasa;
- b) dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si penerima kuasa;

---

<sup>16</sup>Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandung, Alumni, 1999), hal. 264.

- c) dengan meninggalnya, pengampuannya, atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si penerima kuasa;
- d) dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa, maka pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUHPerdara tidaklah dapat dilepaskan dari isi Pasal 1813 tersebut.

Artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUH-Perdata tersebut terpenuhi maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi.

Demikian apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausul didalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini, yaitu perjanjian jual beli, yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut. Artinya apabila perjanjian pokoknya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum, sebaliknya apabila perjanjian pokok-nya sah, maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausul pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah, hanya klausul kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

Sekarang mulai masuk dalam pokok permasalahan yang oleh penulis dianggap belum mendapatkan kejelasan, namun terlebih dahulu dijelaskan bahwa hal ini merupakan pembahasan yang didalam akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan isi dari perjanjian tersebut. Dalam masalah ini, mengenai klausul pemberian kuasa

mutlak. Seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan “Kuasa Mutlak” adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi timbul akibat dari Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dan kebebasan membuat perjanjian/kebebasan berkontrak.

Sekarang yang menjadi pertanyaan, apakah meskipun hal tersebut merupakan kebebasan dari para pihak yang membuatnya, tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang lain, misalnya Pasal 1813 KUH-Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa (khususnya Pasal 1813 ayat (1) dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa si penerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan dengan undang-undang yang ada. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUH-Perdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa

untuk dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian klausul kuasa mutlak merupakan penyimpangan dari undang-undang.<sup>17</sup>

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun. 1982 tersebut diatas, jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1792 KUHPerdata tentang pemberian kuasa (*Last geving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH-Perdata (serta Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997), tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH-Perdata tentunya para pihak dapat memperjanjikan.”

Seperti telah telah dijelaskan dan diterangkan diatas, jika dikaitkan dengan perbuatan hukum jual beli yang merupakan tindak lanjut dan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, disini dapatlah ditegaskan lagi bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Hukum Tanah Nasional kita dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH-Perdata sudah jelas berbeda, dimana jual beli menurut Hukum Tanah Nasional merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, bersifat terang dan bersifat ril, serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun jual beli menurut KUH-Perdata hanya bersifat obligatoir saja. Hal ini yang membedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem penjualan menurut Hukum Tanah Nasional, sehingga dengan

---

<sup>17</sup> Ibid, hal. 266.

demikian praktek jual beli secara pengikatan jual beli tidak dapat dikatakan bertentangan atau melanggar Hukum Tanah Nasional, karena memang bukan perbuatan hukum jual beli yang dimaksud oleh Hukum Tanah Nasional yang berlaku, melainkan hanyalah masih dalam bentuk “perikatan jual beli”. Dimana hal itu merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang.

Dalam masalah ini klausul kuasa mutlak yang terdapat pada akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut adalah bukan yang dimaksud dalam Diktum Kedua huruf a dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Sedangkan yang dimaksud dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut merupakan suatu bentuk khusus pemberian kuasa, yang hal ini jika dikaitkan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 37 dan Pasal 1813 KUH-Perdata jelas merupakan penyimpangan dan bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku. Namun perlu diperhatikan, bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari Diktum Kedua huruf b dan Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi 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. Dan juga perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud, adalah perjanjian pemberian kuasa “yang tidak mengikuti” perjanjian pokoknya.

Dirnana hal ini telah tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas narna Menteri Dalam Negeni Republik Indonesia No. 594/493/AGR, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Memasang Hipotik yang sekarang disebut dengan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal ini hanya bersifat sementara sampai hutangnya lunas.

Demikian juga dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dimana perjanjian pemberian kuasa didalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri.

Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam surat kuasa mutlak yang dilarang. Dan dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan karena misalnya sertifikat belum selesai dibalik narna atau karena letak tanah diluar Wilayah Kerja Notaris, dengan ketentuan kuasa demikian diberikan hanya untuk pelaksanaan jual beli kepada pernbeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan dibenikan dengan hak substitusi untuk menjaga peluang yang menyimpang.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Arikanti Natakusumah, Muhani Salim, dan Warda Sungkar Alurmei, Kiriman Karangan ; *Pengoperan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Menurut UUPA*, (Jakarta : Media Notariat No. 4 Tahun II, 1987), hal. 172.

Namun demikian perjanjian pemberian kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut bukan berarti tidak dapat ditarik kembali. Artinya para pihak dapat mencabut/menarik kembali kuasanya apabila para pihak sepakat untuk itu atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, maka perjanjian yang telah dibuatnya, dengan adanya kesepakatan sekarang menjadi tidak berlaku lagi atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Hal ini ditegaskan pada Pasal 1338 ayat (2).

Demikian pula apabila syarat sahnya suatu perjanjian khususnya Pasal 1320 ayat (3) KUH-Perdata mengenai suatu hal tertentu, dalam hal pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dengan angsuran sedangkan sertifikat atas tanah sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual, apabila prestasi dan pihak pembeli tidak dapat terpenuhi sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka dengan sendirinya perjanjian pemberian kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli ini batal menurut hukum. Sekarang dalam praktek sehari-hari, orang banyak melakukan transaksi jual beli dalam hal ini menyangkut tanah dan bangunan terutama mengenai perumahan, dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli.

Mengapa ada orang yang memilih membuat surat/akta perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa nuntut, bukan langsung akta jual beli. Dan beberapa kasus yang penulis ketahui ternyata ada beberapa penyebab lain seperti telah tersebut diatas, salah satunya ialah bahwa surat-surat tanah belum dipenuhi sebagaimana mestinya, sehingga untuk melaksanakannya jual beli melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah belum bisa dilakukan, misalnya belum ada sertifikat atau sertifikat masih dalam proses balik nama atas nama penjual.

Perlu diketahui bahwa penekanan hubungan larangan tersebut dengan pemberian kuasa mutlak adalah adanya unsur kesengajaan bahwasanya penggunaan kuasa mutlak tersebut dimaksudkan sebagai upaya untuk mengadakan pemindahan hak atas tanah, perbuatan hukum mana seharusnya diproses berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

**f) Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Mana Pemberian Kuasa Mutlak Dapat Dicantumkan**

Berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana pada akta tersebut terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dipergunakan, karena pihak pertama turut hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dalam hal ini, berarti perjanjian pemberian kuasa mutlak tidak perlu dijalankan
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dipergunakan. Hal ini karena pihak pertama tidak dapat hadir untuk membantu pihak kedua, dan pihak kedua bertindak berdasarkan perjanjian pemberian kuasa yang dijadikan sebagai klausul dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut

Disinilah peran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana klausul perjanjian pemberian kuasa dapat dijalankan atau tidak. Akan tetapi dalam permasalahan disini mengenai mutlak dikaitkan dengan Akta PPJB digunakan sebagai dasar bertindaknya, perlu diperhatikan bahwa tidak semua pemberian kuasa pada pihak lain beralih kepada penerima kuasa. Hal ini dibatasi dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, melarang pejabat-pejabat kuasa Agraris untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak

sebagai bukti pemindahan hak (yang dimaksud adalah langsung dengan surat kuasa mutlak tanpa, melalui perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Seperti telah ditegaskan dalam Pasal 1792 KUH-Perdata tentang pemberian kuasa, dimana pemberian kuasa disini hanya meliputi tindakan pengurusan saja. Sehingga artinya disini tidak dibenarkan pemberian kuasa yang mengakibatkan pemegang kuasa dapat menjalankan segala tindakan pemilikan (*daden van elgendom*) dan tindakan pengurusan (*daden van beheer*). Surat kuasa demikian adalah tetap dinilai sebagai kuasa mutlak meskipun tidak ditegaskan apakah kuasa tersebut tidak dapat dicabut atau tidak akan berakhir karena sebab apapun juga.

Selanjutnya, bahwa dilihat dan sebab-sebab mengapa dipilihnya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dengan suatu perbuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu :

1. Pembayaran atas jual beli tersebut telah dilunasi oleh pihak pembeli kepada pihak pertama, dan pihak pertama telah menerima sertifikat pembayaran tersebut, tertulis) akan tetapi (syarat formal sebagai bukti pemilikan yang sah sesuai dengan UUPA, masih dalam proses permohonan hak, dan permohonan tersebut sudah sampai pada Kanwil Pertanahan.
2. Pembayaran atas jual beli tersebut belum dilunasi oleh pihak pembeli dengan angsuran karena sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum terpenuhi.
3. Pembayaran atas jual beli dilakukan dengan angsuran, meskipun sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak pertama.

Dalam penulisan ini, mengenai pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli, seperti telah diterangkan diatas berkaitan dengan dan atau bersumber pada perjanjian pokok<sup>19</sup>, yang dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat pada bagian recital/premise, misalnya diterangkan bahwa:

Pihak pertama menerangkan dalam akta ini telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan telah mengikatkan dirinya sendiri untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama ----

Jual beli ini menurut para pihak akan dilakukan dengan harga sebesar Rp., --- jumlah uang mana menurut keterangan pihak pertama telah diterima seluruhnya---  
---

Selanjutnya jual beli ini menurut keterangan para pihak dilakukan apabila sertifikat hak atas tanah tersebut telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang dan tertulis atas nama pihak pertama dengan syarat-syarat dan aturan yang ditetapkan dalam formulir Akta Jual Beli Pejabat ----

Kuasa yang tersebut dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan pengikatan jual beli ini.

Jadi yang dimaksud dengan perjanjian pokoknya disini adalah pengikatan jual belinya itu sendiri. Dan segera setelah perjanjian pokoknya terpenuhi maka kuasa mutlak tersebut dengan sendirinya berakhir (dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan) atau dapat dijalankan (dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Maksudnya disini, manakala telah sampai pada waktunya (perjanjian pokoknya terpenuhi, yaitu sertifikat sudah ada atas nama pihak pertama/penjual), sedangkan pihak pertama (Penjual) “telah menerima semua hak-haknya” akan tetapi lalai atau tidak dapat memenuhi kewajibannya membantu pihak kedua (Pembeli) untuk pengurusan pembuatan akta jual beli, demikian agar dapat dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, sehingga sertifikat dapat dibalik nama keatas nama pihak pembeli, maka dengan kuasa mutlak tersebut pihak pembeli dapat

---

<sup>19</sup> Erinan Rajaguguk, S.H., LL.M., Hukum Dan Masyarakat, (Jakarta, PT.Bina Aksara 1983), hal. 56.

menghadap kepada pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan bertindak dalam dua kapasitas, yaitu pertama bertindak sebagai pihak penjual dengan dasar akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri. Sehingga hal ini tidak bertentangan dengan kuasa mutlak yang dibuat untuk menghindari ketentuan-ketentuan UUPA jo. PP. No.24 Tahun 1997.

Perlu diperhatikan juga bahwa pemberian kuasa mutlak disini harus tetap memperhatikan peraturan perundangan, dalam hal ini mengenai perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, khususnya perbuatan hukum jual beli, yaitu peraturan perundangan agraria.

Mengenai pokok permasalahan dalam tulisan ini, dalam hal pelaksanaan dalam praktek, mengenai klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya akta jual beli, dalam hal ini telah ditegaskan bahwa jual beli yang dimaksud dalam hukum tanah nasional kita dan perjanjian pengikatan jual beli sudah jelas mempunyai makna yang berbeda, mungkin tujuannya adalah sama, yaitu bahwa pihak pembeli akan menerima obyek jual beli dan memiliki hak atasnya sebagai seorang pemilik yang sah.

Dalam hal ini penulis akan membatasi khususnya pada wilayah Kabupaten dan Kotamadya Tangerang. perlu diperhatikan terlebih dahulu, bahwa tindakan yang diambil oleh Notaris atau PPAT-Notaris, berdasarkan pertimbangan bahwa PPAT-Notaris selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum, maka alternatif-alternatif tindakan dapat ditempuh, tentunya tetap berada pada garis-garis yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

Berkaitan dengan permasalahan kedua, dalam sub bab ini, maka pengelompokan sebab-sebab dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, dapatlah dijadikan sebagai bahan pertimbangan. Pertama : pembayaran atas obyek perjanjian telah dibayar lunas oleh pihak perabeli/pihak kedua, sedangkan syarat formal tertulisnya belum terpenuhi.

Pada intinya, dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian pemberian kuasa mutlak, pada hakekatnya ingin melindungi pihak pembeli/pihak kedua. Dengan perkataan lain dalam posisi apapun pemberi kuasa dalam hal ini penjual selalu dirugikan dan dalam kondisi yang lemah.

Kondisi seperti ini wajar dapat timbul, karena merupakan akibat dari adanya azas kebebasan membuat perjanjian. Perlu diketahui bahwa dalam perkembangannya ternyata kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki bargaining power yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering tidak terjadi demikian.<sup>20</sup> Karena pada dasarnya manusia manusia dilahirkan sama hak-haknya, mencintai kebebasan dan mempunyai kecenderungan untuk menguasai yang lain apabila tidak dikendalikan.<sup>21</sup>

Sebagaimana dinyatakan dalam pidato Kenegaraan Presiden Soeharto, pada tanggal enam belas Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (16-8-1975), bahwa hak-hak azasi harus berjalan seiring dengan tanggung jawab azasi. Hak-hak azasi tanpa tanggung jawab azasi akan mendatangkan kekacauan; sebaliknya

---

<sup>20</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit., hal. 17.

<sup>21</sup> Ibid., hal. 52-53.

tanggung jawab azasi tanpa hak-hak azasi akan menimbulkan kebekuan . . . . kita tidak boleh memberikan tempat kepada usaha yang bertujuan merusak dengan berlindung dibalik tirai kebebasan azasi tadi.<sup>22</sup> Dan apa yang dijelaskan diatas, kalau kita perhatikan kembali pemberian kuasa mutlak yang dalam peraturan perundangan belum ada peraturan yang secara khusus mengaturnya, sehingga berdasarkan azas kebebasan membuat perjanjian, maka para pihak dapat memperjanjikan.

Dalam hal ini ditegaskan lagi, bahwa kuasa mutlak merupakan kuasa yang diberikan bagi kepentingan penerima kuasa. Demikian yang menjadi permasalahannya sekarang, bagaimana dengan kepentingan pemberi kuasa, karena dalam praktek pemberian kuasa mutlak tersebut selalu dihubungkan dengan hak pembeli untuk mengambil barang atau obyek dalam perjanjian.

Mengenai permasalahan ini, kepentingan dari pihak penjual berkaitan dengan hak-haknya, dalam kelompok ini sudah terpenuhi, yang tinggal hanya kepentingan dan hak-hak dari pihak pembeli/pihak kedua. Dengan demikian wajarlah kalau pihak penjual memberikan jaminan atau pengamanan atas apa yang harus dilakukan oleh pihak pembeli, sehingga obyek jual beli (tanah) dapat dibalik nama keatas pihak pembeli/pihak kedua.

Namun demikian tetap harus diperhatikan khususnya mengenai tindakan apa yang boleh atau tidak boleh untuk dilakukan oleh pihak pembeli/pihak kedua, yaitu bahwa kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan, bahwa tindakan pemilikannya hanya kepada pihak kedua sendiri, tidak boleh ada substitusi kepada pihak lain; sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa pihak pembeli dapat bertindak dalam dua kapasitas yaitu pertama sebagai pihak penjual berdasarkan akta PPJB

tersebut dan kedua sebagai pihak pembeli sendiri, dalam hal ini tindakan pemilikan yang dimaksud adalah diberi hak substitusi untuk apabila perlu memindahkan/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua (Pembeli) sendiri.

Kelompok ini dalam praktek sering terjadi, dan berdasarkan kasus-kasus yang ada, dapat diketahui bahwa, mengapa dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dikarenakan sertifikat belum ada, masih dalam proses penerbitan sertifikat atas nama pihak pertama (penjual), sedangkan harga yang telah disepakati telah dibayar lunas oleh pihak kedua (Pembeli). Dan untuk melindungi serta mengamankan pihak kedua (pembeli) maka dibuatlah akta perjanjian pengikatan jual beli dengan klausul pemberian kuasa mutlak. Dengan ketentuan, bahwa apabila sertifikat telah terbit atas nama pihak pertama (penjual) maka segera akan dilakukan perbuatan hukum pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari akta-akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT, berdasarkan penulis survei melalui wawancara, maka sebagian besar seorang PPAT dapat menerima pembuatan akta jual beli berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli yang mengandung unsur kuasa mutlak.

Demikian mengenai akta jual beli tersebut, oleh seorang PPAT dapat dijadikan bukti untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan diterima dan didaftarkan sebagai pemindahan hak atas tanah. Hal ini terbukti bahwa sertifikat yang atas nama pihak pertama (penjual) dapat diubah menjadi atas nama pihak kedua (pembeli).

Kedua dan ketiga : Pembayaran atas obyek perjanjian dilakukan dengan angsuran, karena syarat formal tertulis belum terpenuhi ataupun sudah terpenuhi.

Sebelumnya perlu ditegaskan, bahwa pemberian kuasa mutlak disini dilakukan oleh pihak penjual/pihak pertama kepada pihak pembeli/pihak kedua. Demikian pemberian kuasa mutlak disini ditujukan untuk kepentingan penerima kuasa, sehingga dengan ini kewajiban-kewajiban dan pihak pembeli/pihak kedua selaku penerima kuasa harus sudah dilaksanakan dan dengan ini hak dari pihak penjual/pihak pertama selaku pemberi kuasa segera dapat terpenuhi. Artinya pihak penjual/pihak pertama sekarang hanya mempunyai kewajiban dan pihak pembeli/pihak kedua hanya menunggu haknya dapat dilaksanakan atau terpenuhi. Dan apa yang diuraikan diatas, maka dalam kedua kelompok ini, apabila dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dicantumkan mengenai kuasa mutlak, dapat berakibat timbulnya berbagai konflik. Adapun konflik tersebut dapat berupa :

1. Ketidak seimbangan hak dan kewajiban dari para pihak. Seperti diterangkan diatas, bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa dalam hal ini pihak pembeli. Permasalahannya sekarang bagaimana dengan kepentingan pihak penjual, dimana ia belum menerima semua haknya, sedang pihak pembeli dengan kekuatan kuasa yang diterimanya dapat melakukan segala tindakan terhadap obyek perjanjian dalam perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Bagaimana apabila pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi pembayaran atas obyek jual beli tersebut, hal ini dapat merugikan pihak penjual.

2. Penyalahgunaan klausul pemberian kuasa yang yang tidak dapat dicabut kembali.  
Dengan kekuatan pemberian kuasa, walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut, dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dan pemberi kuasa dalam hal ini penjual, dan ini sangat merugikan pihak penjual, karena pihak penjual tidak dapat berbuat apa-apa. Dan hal ini merupakan perbuatan melanggar hukum dan menerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 1. Klausul pemberian kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku

Seperti telah dijelaskan diatas, menurut macam atau jenis pemberian kuasa dilihat dari sifat perjanjiannya, maka pemberian kuasa dapat dibedakan yaitu pemberian kuasa umum dan pemberian kuasa khusus. Adapun yang dimaksud dengan pemberian kuasa dijelaskan pada Pasal 1192 KUH-Perdata, yaitu :

"Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan."

Pasal 1792 KUH-Perdata tersebut menunjukkan bahwa sifat pemberian kuasa tidak lain dari mewakilkan atau perwakilan (*Vertegenwoordiging*). Pemberian kuasa sebagai wakil, yang dibuat melalui persetujuan selalu disebut kuasa atau *volmacht*.<sup>22</sup> Pada dasarnya kuasa inilah yang menjadi tujuan dari persetujuan pemberian kuasa tersebut yang kemudian dimasukkan sebagai klausul dalam suatu akta notariil.

---

<sup>22</sup> Sri Gambir Melati Hatta, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama : Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*, (Bandana, Alumni, 1999), hal. 264.

Dengan kekuasaan dari pemberian kuasa tersebut, maka penerima kuasa menjadi dapat berwenang melakukan tindakan atau perbuatan hukum untuk kepentingan dan atas nama pemberi kuasa.

Berdasarkan kuasa tersebut ia dapat bertindak atas dasar *volmacht* dari pihak pemberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan segala tindakan yang berkenaan dengan obyek dalam perjanjian.

Namun demikian perlu diperhatikan, bahwa pemberian kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan saja, dan hal ini tersirat pada Pasal 1792 KUH-Perdata dan ditegaskan pada Pasal 1797 bahwa si - penerima kuasa tidak boleh melakukan sesuatu apapun yang melampaui batas kuasanya. Maksudnya disini adalah bahwa penerima kuasa tidak diperbolehkan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh si pemberi kuasa dalam hal ini adalah pemilik / pemegang haknya. Sedangkan jika dikaitkan dengan Pasal 1813 KUH-Perdata tentang berakhirnya, pemberian kuasa menyebutkan pemberian kuasa berakhir :

- 1) dengan ditariknya kembali kuasanya si penerima kuasa;
- 2) dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si penerima kuasa;
- 3) dengan meninggalnya, pengampuannya atau pailitnya pemberi kuasa atau si penerima kuasa

maka pemberian kuasa yang dimaksud dalam Pasal 1792 KUH- Perdata tidaklah dapat dilepaskan dari isi Pasal 1813 tersebut. Artinya bahwa apabila unsur-unsur yang terdapat dalam Pasal 1813 KUH-Perdata tersebut terpenuhi

maka perjanjian pemberian kuasa yang dibuat berakibat tidak berkekuatan hukum lagi.

Demikian apabila perjanjian pemberian kuasa tersebut dimasukkan sebagai klausula dalam suatu perjanjian pokok, misalnya dalam masalah ini, yaitu perjanjian jual beli, yang dikenal dengan perjanjian pengikatan jual beli, maka hal ini tergantung dari pada sah atau tidaknya perjanjian pokok tersebut. Artinya apabila perjanjian pokok-nya tidak sah atau batal demi hukum, maka klausul pemberian kuasa menjadi tidak berkekuatan hukum. Sebaliknya apabila perjanjian pokok-nya sah, maka klausul pemberian kuasa menjadi berkekuatan hukum, dengan syarat klausul pemberian kuasa tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, tetapi dalam hal ini jika klausul pemberian kuasa tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan-undangan, maka perjanjian pokoknya tetap sah, hanya klausul kuasanya yang tidak berkekuatan hukum.

Dalam masalah ini, mengenai klausul pemberian kuasa mutlak. Seperti dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, yang dimaksud dengan "Kuasa Mutlak" adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Namun dalam hal ini, kuasa mutlak itu sendiri tidak ada peraturan khusus yang mengaturnya. Akan tetapi akibat dari

Pasal 1334 ayat (1) KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa semua

perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal ini lebih dikenal sebagai dasar dari kebebasan berkontrak.

Sekarang yang menjadi pertanyaan, apakah meskipun hal tersebut merupakan kebebasan dari Para pihak yang membuatnya, tidak bertentangan dengan pertauran perundang-undangan yang lain, misalnya Pasal 1813 KUH Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa (khususnya Pasal 1813 ayat (1)) dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1813 KUH-Perdata yang menyebutkan bahwa pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasa sipenerima kuasa, jika dikaitkan dengan klausul pemberian kuasa pada perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan kuasa mutlak atau kuasa yang tidak dapat dicabut kembali, maka jelas bahwa klausul tersebut bertentangan dengan undang-undang yang ada. Hal ini juga dijelaskan pada Pasal 1814 KUH-Perdata tentang adanya hak dari pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala dikehendaki. Dengan demikian klausul kuasa mutlak merupakan penyimpangan dari undang-undang.<sup>23</sup>

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tersebut diatas, jelas juga hal tersebut melanggar peraturan yang sampai saat ini masih berlaku. Namun demikian jika Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa

---

<sup>23</sup> Ibid. Hal. 266

Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, apabila dikembalikan pada undang-undang yaitu Pasal 1792 KUH-Perdata tentang pemberian kuasa (*Last geving*), khususnya pada Pasal 1813 KUH-Perdata (serta Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 juga berdasarkan PP 24 Tahun 1997), tentang berakhirnya suatu pemberian kuasa, apabila dikaitkan dengan Pasal 1338 KUH-Perdata tentunya "*para pihak dapat memperjanjikan*".

Demikian kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian dijelaskan oleh salah satu Pengantar terkemuka dari aliran Hukum Alam, yaitu Hugo Grotius yang berpendapat bahwa : *Hak untuk mengadakan perjanjian adalah salah satu hak-hak asasi manusia*". dan ia beranggapan bahwa suatu kontrak adalah suatu tindakan suka rela dari seseorang dimana ia berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya. Kontrak tersebut adalah lebih dari sekedar suatu janji, karena suatu janji tidak memberikan hak kepada pihak yang lain atas pelaksanaan janji itu.

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia antara lain dapat disimpulkan dari Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam Pasal ini tersirat adanya bahwa antara para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat antara para pihak yang membuat

perjanjian. Tanpa adanya sepakat dari salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan telah selesai dan dilakukan dengan baik oleh para pihak.

Persoalan yang demikian disiasati dengan pengikatan jual beli yang penjual dan pembeli, untuk melegitimasi dan memperkuat pengikatan tersebut dibuatlah perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah antar penjual dan pembeli. Dengan akta pengikatan perjanjian jual beli tersebut penjual terikat untuk menyerahkan surat-surat tanah kepada pembeli begitu pula pembeli terikat untuk menyerahkan uang kepada penjual sesuai dengan kesepakatan.<sup>24</sup> Dari uraian di atas dapat dikatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu pendahuluan untuk terjadinya jual beli itu sendiri.

Namun demikian, kebebasan berkontrak, atau kebebasan membuat perjanjian dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (4) Jo Pasal 1337 jo. Pasal 1338 ayat (3) jo. Pasal 1339 KUH-Perdata bahwa asalkan bukan mengenai kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik, kepatutan atau ketertiban umum dan undang-undang. Artinya bahwa kalau kita pelajari Pasal-Pasal KUH-Perdata ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak.

---

<sup>24</sup> Nelly Sylviana, *Wawancara*, Notaris & PPAT di Jakarta Selatan, pada tanggal 12 Januari 2009

Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh KUH- Perdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas atau perjanjian yang berat sebelah atau timpang, yaitu :

- a) Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata yang merientukan bahwa perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dari para pihak yang membuatnya;
- b) Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata yang menyimpulkan bahwa kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian;
- c) Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata menentukan bahwa para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut kuasa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum;
- d) Pasal 1337 KUH-Perdata yang dengan tegas menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila barlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum;
- e) Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata memberikan arah mengenai kebebasan pihak untuk membuat perjanjian sepanjang dilakukan dengan itikat baik;
- f) Pasal 1339 KUH-Perdata menerangkan salah satu batasan bagaimana perjanjian itu dapat mengikat kedua belah pihak walaupun telah dinyatakan dengan tegas didalamnya apa-apa yang diperjanjikan, yaitu mengenai dan untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau

undang-undang.

Demikian mengenai permasalahan dalam tesis ini, yang oleh penulis menjadi suatu kendala, mengenai perjanjian pengikatan jual beli, dimana perjanjian yang dibuatnya mengandung klausul kuasa mutlak, yang mana apakah tidak bertentangan dengan dengan peraturan-perundangan. Oleh karena itu jika dikaitkan dengan Pasal-Pasal tersebut diatas (Pasal 1320, 1337, 1330 ayat 2 dan ayat 3, Pasal 1339 KUH-Perdata), maka Para pihak, dapat memperjanjikan dengan memperhatikan Pasal-Pasal tersebut.

Adapun yang dimaksud dengan kuasa mutlak disini tercantum dalam Diktum kedua huruf a dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang menyatakan bahwa kuasa mutlak yang dimaksud disini adalah kuasa yang tidak dapat dicabut kembali. Disinilah merupakan wujud dari adanya asas kebebasan berkontrak. Mengapa klausul itu merupakan kebebasan dalam membuat perjanjian, hal ini karena kuasa mutlak itu sendiri tidak diatur secara khusus dalam peraturan hukum Indonesia, tetapi timbul dari adanya kebebasan dalam membuat perjanjian (asas kebebasan berkontrak).

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata bahwa perikatan yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan apapun yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan baik.

Berlaku sebagai undang-undang artinya bahwa perjanjian itu mempunyai

kekuatan mengikat dan memaksa serta memberi kepastian hukum kepada pihak-pihak yang membuatnya. Apabila pihak-pihak dalam perjanjian tersebut melanggar, maka pihak tersebut dianggap telah melanggar undang-undang sehingga diberi akibat hukum tertentu.

Pengertian tidak dapat ditarik kembali berarti bahwa perjanjian itu dengan tanpa alasan yang cukup menurut undang-undang tidak dapat ditarik dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan para pihak. Sedangkan untuk pelaksanaan dengan itikad baik mengandung arti bahwa perjanjian itu dalam pelaksanaannya tidak boleh bertentangan dengan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Berdasarkan uraian diatas dapatlah diketahui bahwa suatu perjanjian dilatarbelakangi adanya penawaran dan penerimaan, yang disusul dengan kesepakatan, analisa yang dapat digunakan dalam menelaah suatu perjanjian adalah apakah tahap *pracontractual* telah sesuai dengan ketentuan hukum, karena dari analisa ini pertamakali suatu perjanjian ditelaah secara hukum.<sup>25</sup>

Setelah dengan apa yang telah dijelaskan dan diterangkan diatas, jika dikaitkan dengan perbuatan hukum jual beli yang merupakan tindak lanjut dari perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli ini dapatlah ditegaskan lagi bahwa antara yang dimaksud dengan jual beli menurut hukum Tanah Nasional Kita dengan jual beli menurut Pasal 1451 KUH-Perdata sudah jelas berbeda, dimana jual beli menurut Hukum Tanah Nasional merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, bersifat

---

<sup>25</sup> Vivi Novita Ranadireksa, *Wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Jakarta Selatan, pada 15 Januari 2009.

terang (yang bersifat riil serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adapun jual beli menurut KUH-Perdata hanya bersifat obligatoir saja. Hal ini yang membedakan antara penjualan yang dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem penjualan menurut Hukum Tanah Nasional, sehingga dengan demikian praktek jual beli secara pengikatan jual beli tidak dapat dikatakan bertentangan atau melanggar Hukum Tanah Nasional, karena memang bukan perbuatan hukum jual beli yang dimaksud oleh Hukum Tanah Nasional yang berlaku.

Melainkan hanyalah masih dalam bentuk "perikatan jual beli". Dimana hal itu merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang.

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.

Namun perlu diperhatikan, bahwa hal ini tidak dapat dilepaskan dari Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang intinya adalah menyatakan bahwa larangan tersebut bagi 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.

Selain itu, juga perlu diperhatikan lagi bahwa, larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah yang dimaksud adalah perjanjian pemberian kuasa "yang tidak mengikuti" perjanjian pokoknya. Dimana dalam hal ini tersirat dalam Surat Dirjen Agraria atas nama Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia No.

594/403/AGN, tanggal 31 Maret 1982. Sebagai contoh, bahwa dalam Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan bagian dan sebagai tindakan awal pengamanan/perlindungan bagi kreditur terhadap Surat Pengakuan Hutang yang dibuat, dicantumkan klausul tidak dapat dicabut dan tidak akan berakhir karena sebab apapun juga, yang mana hal in hanya bersifat sementara sampai dengan hutangnya lunas.

Demikian juga dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli, dimana perjanjian pemberian kuasa didalamnya harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pokoknya yaitu pengikatan jual belinya itu sendiri, yang dalam praktek sebagaimana tercantum dalam Pasal 5-6 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>26</sup>

Dengan demikian perjanjian pemberian kuasa yang demikian tidak termasuk dalam Surat Kuasa mutlak yang dilarang. Dengan catatan bahwa kuasa yang diberikan didalam perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil dimana hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi dan pelaksanaan jual beli kepada pembeli belum dapat dilaksanakan, misalnya sertifikat belum selesai dibalik nama kepada pembeli sendiri, bukan kepada pihak lain dan jangan diberikan dengan hak substitusi untuk menjaga peluan yang menyimpang.

Dengan demikian menurut penulis, perjanjian pemberian kuasa dalam perjanjian

---

<sup>26</sup> Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akta nomor 15 tanggal 25 Juni 2007 yang dibuat dihadapan Elliza Asmawel, Notaris & PPAT di Wilayah Jakarta Selatan.

pengikatan jual beli tersebut bukan berarti tidak dapat dicabut kembali. Artinya para pihak dapat mencabut/menarik kembali kuasanya apabila para pihak sepakat untuk itu atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, maka perjanjian yang telah dibuatnya, dengan adanya kesepakatan sekarang menjadi tidak berlaku lagi atau tidak mempunyai kekuatan hukum.

Hal ini ditegaskan pada Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata. Demikian pula apabila syarat sahnya suatu perjanjian khususnya Pasal 1320 ayat (3) KUH-Perdata mengenai sesuatu hal tertentu, dalam hal pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan dengan angsuran, sedangkan sertipikat atas tanah sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual. Apabila prestasi dari pihak pembeli tidak dapat dipenuhi, sesuai dengan jangka waktu yang telah perjanjikan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, maka dengan sendirinya perjanjian pemberian kuasa dalam perjanjian pengikatan jual beli ini batal menurut hukum.

## **2. Pelaksanaan dalam praktek mengenai klausul pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli**

Berkaitan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang mana pada akta tersebut terdapat 2 (dua) kemungkinan yaitu :

1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dipergunakan, karena pihak pertama turut hadir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang. Dalam hal ini, berarti perjanjian pemberian kuasa mutlak tidak perlu dijalankan ;
2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dipergunakan. Hal ini karena pihak pertama tidak dapat hadir untuk membantu pihak kedua, dan pihak kedua bertindak berdasarkan perjanjian pemberian kuasa yang dijadikan sebagai klausul dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut.

Disinilah peran Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana klausul perjanjian pemberian kuasa dapat dijalankan atau tidak. Akan tetapi dalam permasalahan disini mengenai mutlak dikaitkan dengan Akta PPJB digunakan sebagai dasar bertindak, perlu diperhatikan bahwa tidak semua pemberian kuasa pada pihak lain beralih kepada penerima kuasa.

Hal ini dibatasi dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982, melarang pejabat-pejabat kuasa Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan surat kuasa mutlak sebagai bukti pemindahan hak (yang dimaksud adalah langsung dengan surat kuasa mutlak tanpa, melalui perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Seperti telah ditegaskan dalam Pasal 1792 KUH-Perdata tentang pemberian kuasa, dimana pemberian kuasa disini hanya meliputi tindakan pengurusan saja. Sehingga artinya disini tidak dibenarkan pemberian kuasa yang mengakibatkan pemegang kuasa dapat menjalankan segala tindakan pemilikan (*daden van elgendom*) dan tindakan pengurusan (*daden van beheer*). Surat kuasa demikian adalah tetap dinilai sebagai kuasa

mutlak meskipun tidak ditegaskan apakah kuasa tersebut tidak dapat dicabut atau tidak akan berakhir karena sebab apapun juga.

Seperti telah diterangkan diatas, bahwa dilihat dan sebab-sebab mengapa dipilihnya perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dengan suatu perbuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang dapat dikategorikan menjadi 3 (tiga) kelompok, yaitu :

2. Pembayaran atas jual beli tersebut telah dilunasi oleh pihak pembeli kepada pihak pertama, dan pihak pertama telah menerima sertifikat pembayaran tersebut, tertulis) akan tetapi (syarat formal sebagai bukti pemilikan yang sah sesuai dengan UUPA, masih dalam proses permohonan hak, dan permohonan tersebut sudah sampai pada Kanwil Pertanahan;
3. Pembayaran atas jual beli tersebut belum dilunasi oleh pihak pembeli dengan angsuran karena sertifikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah belum terpenuhi;
4. Pembayaran atas jual beli dilakukan dengan angsuran, meskipun sertifikat sudah ada dan sudah atas nama pihak pertama.

Dalam penulisan ini, mengenai pemberian kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli, seperti telah diterangkan diatas berkaitan dengan dan atau bersumber pada perjanjian pokok<sup>27</sup>, yang dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut terdapat pada bagian recital/premise, misalnya diterangkan bahwa

Pihak pertama menerangkan dalam akta ini telah mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak kedua yang menerangkan telah mengikatkan dirinya sendiri untuk membeli dan menerima penyerahan dari pihak pertama -----  
-----

---

<sup>27</sup> Erinan Rajaguguk, S.H., LL.M., Hukum Dan Masyarakat, (Jakarta, PT.Bina Aksara 1983), hal. 56.

Jual beli ini menurut para pihak akan dilakukan dengan harga sebesar Rp., ---  
jumlah uang mana menurut keterangan pihak pertama telah diterima seluruhnya----  
-----

Selanjutnya jual beli ini menurut keterangan para pihak dilakukan apabila  
sertifikat hak atas tanah tersebut telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang  
dan tertulis atas nama pihak pertama dengan syarat-syarat dan aturan yang  
ditetapkan dalam formulir Akta Jual Beli Pejabat -----  
-----

Kuasa yang tersebut dalam akta ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan  
pengikatan jual beli ini.

Jadi yang dimaksud dengan perjanjian pokoknya disini adalah pengikatan jual belinya itu  
sendiri. Dan segera setelah perjanjian pokoknya terpenuhi maka kuasa mutlak tersebut  
dengan sendirinya berakhir (dalam hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan)  
atau dapat dijalankan (dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli).

Maksudnya disini, manakala telah sampai pada waktunya (perjanjian pokoknya  
terpenuhi, yaitu sertifikat sudah ada atas nama pihak pertama/penjual), sedangkan pihak  
pertama (Penjual) “telah menerima semua hak-haknya” akan tetapi lalai atau tidak dapat  
memenuhi kewajibannya membantu pihak kedua (Pembeli) untuk pengurusan pembuatan  
akta jual beli, demikian agar dapat dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat,  
sehingga sertifikat dapat dibalik nama keatas nama pihak pembeli, maka dengan kuasa  
mutlak tersebut pihak pembeli dapat menghadap kepada pejabat yang berwenang dalam  
hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan bertindak dalam dua kapasitas, yaitu pertama  
bertindak sebagai pihak penjual dengan dasar akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut  
dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri. Sehingga hal ini tidak bertentangan

dengan kuasa mutlak yang dibuat untuk menghindari ketentuan-ketentuan UUPA jo. PP. No.24 Tahun 1997.<sup>28</sup>

Perlu diperhatikan juga bahwa pemberian kuasa mutlak disini harus tetap memperhatikan peraturan perundangan, dalam hal ini mengenai perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah, khususnya perbuatan hukum jual beli, yaitu peraturan perundangan agraria.

Mengenai pokok permasalahan dalam tulisan ini, dalam hal pelaksanaan dalam praktek, mengenai klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan tindakan awal sebelum dibuatnya akta jual beli, dalam hal ini telah ditegaskan bahwa jual beli yang dimaksud dalam hukum tanah nasional kita dan perjanjian pengikatan jual beli sudah jelas mempunyai makna yang berbeda, mungkin tujuannya adalah sama, yaitu bahwa pihak pembeli akan menerima obyek jual beli dan memiliki hak atasnya sebagai sorang pemilik yang sah.

Dalam hal ini penulis akan membatasi khususnya pada wilayah Kabupaten dan Kota Tangerang. perlu diperhatikan terlebih dahulu, bahwa tindakan yang diambil oleh Notaris atau PPAT-Notaris, berdasarkan pertimbangan bahwa PPAT-Notaris selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum, maka alternatif-alternatif tindakan dapat ditempuh, tentunya tetap berada pada garis-garis yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berkaitan.

Berkaitan dengan permasalahan kedua, dalam sub bab ini, maka pengelompokan sebab-sebab dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli, dapatlah dijadikan sebagai bahan

---

<sup>28</sup> Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan

pertimbangan. Pertama : pembayaran atas obyek perjanjian telah dibayar lunas oleh pihak perabeli/pihak kedua, sedangkan syarat formal tertulisnya belum terpenuhi.

Pada intinya, dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli dengan perjanjian pemberian kuasa mutlak, pada hakekatnya ingin melindungi pihak pembeli/pihak kedua. Dengan perkataan lain dalam posisi apapun pemberi kuasa dalam hal ini penjual selalu dirugikan dan dalam kondisi yang lemah.

Kondisi seperti ini wajar dapat timbul, karena merupakan akibat dari adanya azas kebebasan membuat perjanjian. Perlu diketahui bahwa dalam perkembangannya ternyata kebebasan berkontrak dapat mendatangkan ketidakadilan karena prinsip ini hanya dapat mencapai tujuannya, yaitu mendatangkan kesejahteraan seoptimal mungkin, bila para pihak memiliki bargaining power yang seimbang. Dalam kenyataannya hal tersebut sering tidak terjadi demikian.<sup>29</sup> Karena pada dasarnya manusia manusia dilahirkan sama hak-haknya, mencintai kebebasan dan mempunyai kecenderungan untuk menguasai yang lain apabila tidak dikendalikan.<sup>30</sup>

Sebagaimana dinyatakan dalam pidato Kenegaraan Presiden Soeharto, pada tanggal enam belas Agustus seribu sembilan ratus tujuh puluh lima (16-8-1975), bahwa hak-hak azasi harus berjalan seiring dengan tanggung jawab azasi. Hak-hak azasi tanpa tanggung jawab azasi akan mendatangkan kekacauan; sebaliknya tanggung jawab azasi tanpa hak-hak azasi akan menimbulkan kebekuan . . . . kita tidak boleh memberikan tempat kepada usaha yang bertujuan merusak dengan berlindung dibalik tirai kebebasan azasi tadi. Dan apa yang dijelaskan, kalau kita perhatikan kembali pemberian kuasa

---

<sup>29</sup> Sutan Remy Sjahdeini, Op.Cit., hal. 17.

<sup>30</sup> Ibid., hal. 52-53.

mutlak yang dalam peraturan perundangan belum ada peraturan yang secara khusus mengaturnya, sehingga berdasarkan azas kebebasan membuat perjanjian, maka para pihak dapat memperjanjikan.

Dalam hal ini ditegaskan lagi, bahwa kuasa mutlak merupakan kuasa yang diberikan bagi kepentingan penerima kuasa. Demikian yang menjadi permasalahannya sekarang, bagaimana dengan kepentingan pemberi kuasa, karena dalam praktek pemberian kuasa mutlak tersebut selalu dihubungkan dengan hak pembeli untuk mengambil barang atau obyek dalam perjanjian.

Mengenai permasalahan ini, kepentingan dari pihak penjual berkaitan dengan hak-haknya, dalam kelompok ini sudah terpenuhi, yang tinggal hanya kepentingan dan hak-hak dari pihak pembeli/pihak kedua. Dengan demikian wajarlah kalau pihak penjual memberikan jaminan atau pengamanan atas apa yang harus dilakukan oleh pihak pembeli, sehingga obyek jual beli (tanah) dapat dibalik nama keatas pihak pembeli/pihak kedua.

Namun demikian tetap harus diperhatikan khususnya mengenai tindakan apa yang boleh atau tidak boleh untuk dilakukan oleh pihak pembeli/pihak kedua, yaitu bahwa kuasa tersebut hanya meliputi tindakan pengurusan, bahwa tindakan pemilikannya hanya kepada pihak kedua sendiri, tidak boleh ada substitusi kepada pihak lain; sebagaimana telah dijelaskan diatas bahwa pihak pembeli dapat bertindak dalam dua kapasitas yaitu pertama sebagai pihak penjual berdasarkan akta PPJB tersebut dan kedua sebagai pihak pembeli sendiri, dalam hal ini tindakan pemilikan yang dimaksud adalah diberi hak substitusi untuk apabila perlu memindahkan/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak kedua (Pembeli) sendiri.

Kelompok ini dalam praktek sering terjadi, dan berdasarkan kasus-kasus yang ada, dapat diketahui bahwa, mengapa dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut dikarenakan sertifikat belum ada, masih dalam proses penerbitan sertifikat atas nama pihak pertama (penjual), sedangkan harga yang telah disepakati telah dibayar lunas oleh pihak kedua (Pembeli).

Untuk melindungi serta mengamankan pihak kedua (pembeli) maka dibuatlah akta perjanjian pengikatan jual beli dengan klausul pemberian kuasa mutlak. Dengan ketentuan, bahwa apabila sertifikat telah terbit atas nama pihak pertama (penjual) maka segera akan dilakukan perbuatan hukum pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari akta-akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT, berdasarkan penulis survei melalui wawancara, maka sebagian besar seorang PPAT dapat menerima pembuatan akta jual beli berdasarkan akta perjanjian pengikatan jual beli yang mengandung unsur kuasa mutlak.

Demikian mengenai akta jual beli tersebut, oleh seorang PPAT dapat dijadikan bukti untuk melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, dan oleh Kepala Kantor Pertanahan diterima dan didaftarkan sebagai pemindahan hak atas tanah. Hal ini terbukti bahwa sertifikat yang atas nama pihak pertama (penjual) dapat diubah menjadi atas nama pihak kedua (pembeli).

Kedua dan ketiga : Pembayaran atas obyek perjanjian dilakukan dengan angsuran, karena syarat formal tertulis belum terpenuhi ataupun sudah terpenuhi.

Sebelumnya perlu ditegaskan, bahwa pemberian kuasa mutlak disini dilakukan oleh pihak penjual/pihak pertama kepada pihak pembeli/pihak kedua. Demikian

pemberian kuasa mutlak disini ditujukan untuk kepentingan penerima kuasa, sehingga dengan ini kewajiban-kewajiban dan pihak pembeli/pihak kedua selaku penerima kuasa harus sudah dilaksanakan dan dengan ini hak dari pihak penjual/pihak pertama selaku pemberi kuasa segera dapat terpenuhi. Artinya pihak penjual/pihak pertama sekarang hanya mempunyai kewajiban dan pihak pembeli/pihak kedua hanya menunggu haknya dapat dilaksanakan atau terpenuhi. Dan apa yang diuraikan diatas, maka dalam kedua kelompok ini, apabila dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dicantumkan mengenai kuasa mutlak, dapat berakibat timbulnya berbagai konflik. Adapun konflik tersebut dapat berupa :

3. Ketidakseimbangan hak dan kewajiban dari para pihak. Seperti diterangkan diatas, bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa dalam hal ini pihak pembeli. Permasalahannya sekarang bagaimana dengan kepentingan pihak penjual, dimana ia belum menerima semua haknya, sedang pihak pembeli dengan kekuatan kuasa yang diterimanya dapat melakukan segala tindakan terhadap obyek perjanjian dalam perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Bagaimana apabila pihak pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya melunasi pembayaran atas obyek jual beli tersebut, hal ini dapat merugikan pihak penjual;
4. Penyalahgunaan klausul pemberian kuasa yang yang tidak dapat dicabut kembali. Dengan kekuatan pemberian kuasa, walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut, dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dan pemberi kuasa dalam hal ini penjual, dan ini sangat merugikan pihak penjual, karena pihak penjual tidak dapat berbuat apa-apa. Dan hal

ini merupakan perbuatan melanggar hukum dan menerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

Tindakan yang diambil oleh seorang Notaris-PPAT dalam menangani peralihan hak atas tanah, berdasarkan pertimbangan, bahwa selain sebagai pejabat pembuat akta tanah juga sebagai penasehat hukum.<sup>31</sup>

Oleh karena itu dalam praktek, pada saat menghadapi kasus-kasus tersebut, sebagai penasehat hukum, memberikan alternatif-alternatif tindakan yang dapat ditempuh adalah sebagai berikut :

1. Agar segera melunasi pembayarannya atau melunasi utangnya yang nantinya diperhitungkan sebagai harga jual tanah tersebut. Setelah sertifikat diperoleh, maka keduanya datang menghadap kepada PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi jual beli.
2. Agar menunggu sertifikat terbit atas nama pihak penjual, kemudian keduanya datang menghadap ke PPAT-Notaris untuk melakukan transaksi akta jual beli.
3. Dengan menunggu sertifikat diperoleh atas nama pihak penjual (sertifikat dalam proses permohonan hak dan sudah sampai kanwil Pertanahan), maka dilakukan perbuatan hukum dengan membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dengan syarat pembayaran sudah dilunasi.

Disinilah terlihat peran PPAT-Notaris terhadap kasus-kasus yang dihadapi, tentunya tetap memperhatikan dan segi positif maupun negatif, karena tindakan yang

---

<sup>31</sup> Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang berpotensi Konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal. 116.

diambilnya sekarang, tidaklah selesai sampai disitu saja, tetapi dapat pula berakibat dimasa mendatang.

Dalam hal ini mengenai tindakan yang diambil berupa pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli, harus memperhatikan hak dan kewajiban kedua belah pihak (penjual dan/pembeli), peraturan perundangan yang berlaku, serta semua syarat-syarat dan pertimbangan-pertimbangan yang telah dijelaskan diatas. Terutama dalam hal ini mengenai penggunaan pemberian kuasa mutlak sebagai klausul dalam akta tersebut.

Dan mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh seorang notaris, tentunya seorang Notaris harus menghindari hal-hal yang dapat merugikan para pihak. Karena setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak selalu ada kemungkinan berpotensi konflik, karena itu seorang Notaris harus memperhatikan syarat-syarat materiil maupun formil dalam pembuatan aktanya, supaya akta yang dibuatnya dapat berlaku dan sebagai bukti yang autentik.

Dengan dasar akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut, seorang PPAT melaksanakan kewenangannya dalam membuat akta jual beli yang mana hal tersebut merupakan tindak lanjut dan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, yang mana hal tersebut sebagai syarat untuk memenuhi ketentuan dan Pasal 37 dan Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, dan hal ini dalam praktek sering terjadi, dan merupakan akta patij.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Kepala Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan

**3. Kuasa mutlak khususnya dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tanah yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak tidak bertentangan dengan Pasal 37 jo.Pasal 38 jo.Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

Pokok permasalahan yang terakhir, apakah kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak bertentangan dengan Pasal 37, Pasal 38 dan Pasal 39 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Seperti telah dijelaskan diatas, bahwa akta perjanjian pengikatan jual beli merupakan tahap awal sebelum dilakukan perbuatan hukum jual beli. Untuk memenuhi ketentuan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 tersebut, maka Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut harus ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dengan membuat apa yang disebut dengan Akta Jual Beli, yang fomulirnya telah ditetapkan oleh Menteri. Demikian dengan dibuatnya Akta Jual Beli, maka perbuatan hukum pemindahan hak tersebut dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat.

Permasalahan sekarang apakah kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pengalihan hak atas tanah dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut bertentangan dengan Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997, hal ini dapat penulis menjelaskan, bahwa kuasa tersebut didalam akta PPJB merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari pengikatan jual belinya atau dan perjanjian pokoknya, yang mana apabila perjanjian pokok tersebut telah terpenuhi (“dengan ketentuan, dimana tinggal kepentingan yang menenima kuasa”), atau syarat formal telah terpenuhi. akan ditindak lanjuti dengan perbuatan hukum jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang benwenang.

Berkaitan dengan syarat formal maupun materielnya sebagaimana telah diuraikan di atas bahwa untuk terjadinya jual beli tanah hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bersifat final, baik syarat formal maupun materielnya, untuk syarat formal biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat (sertifikat, dan lainnya) yang menjadi bukti hak atas tanah.<sup>33</sup>

Syarat materiel seperti harus lunasnya harga jual beli, sedangkan untuk tidak atau belum terpenuhinya kedua syarat tersebut, maka perjanjian pengikatan jual belilah yang biasanya dijadikan tujuan (landasan) terjadinya permulaan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian pendahuluan sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya yaitu jual beli di hadapan PPAT.<sup>34</sup>

Dengan demikian, tidak bertentangan dengan Pasal 37 PP. No. 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dan juga dapat ditegaskan bahwa kuasa yang demikian tidaklah merupakan kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Sedangkan ketentuan Pasal 38 PP. No. 24 Tahun 1997 mengenai para pihak yang harus hadir dalam pembuatan Akta Jual Beli, maka dalam pembuatan akta Jual Beli oleh PPAT' dengan dasar Akta PPJB tersebut pihak pembeli/pihak kedua dapat bertindak dalam dua kapasitas, yaitu pertama sebagai pihak penjual/pihak pertama dan yang kedua sebagai pihak pembeli sendiri/pihak kedua.

---

<sup>33</sup> Risbert, *Wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Jakarta Selatan, pada tanggal 12 Januari 2009

<sup>34</sup> Edison Jingga, *Wawancara*, Notaris-PPAT di Wilayah Jakarta Selatan, pada tanggal 14 Januari 2009

Mengapa hal ini dapat dilakukan, karena dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah ditegaskan bahwa pihak kedua (pembeli) telah dibeni kuasa oleh pihak pertama (penjual), apabila pihak pertama (penjual) tidak dapat membantu pengurusan untuk dapat segera sertifikat hak atas tanah tersebut dibalik nama atas nama pihak kedua (pembeli), maka pihak pembeli mempunyai hak untuk dapat melakukan sendiri segala tindakan yang berkenaan atas tanah tersebut. Sehingga pihak kedua (pembeli) dalam hal ini bertindak dalam dua kapasitas seperti telah diterangkan diatas.

Tindakan yang demikian sering dilakukan dan dalam praktek hal semacam itu sudah mendapat pengesahan dan H.G.U. dengan putusannya tanggal 31 Mei 1933.<sup>35</sup> Seperti juga telah dijelaskan diatas, bahwa pemberian kuasa berdasarkan macam dan jenis pemberian kuasa dan cara bertindaknya si penerima kuasa maka si penerima kuasa dapat bertindak atas namanya sendiri dan dapat pula bertindak atas nama orang lain si pemberi kuasa.

Demikian pula, hal yang demikian telah dinyatakan 1 berdasarkan putusan Mahkamah Agung tanggal 16 Desember 1976 Nomor 731 K/Sip/1976 yang berbunyi

“---dengan demikian maka jual beli tersebut diatas meskipun dilakukan oleh yang diberi kuasa tersebut selaku penjual dengan ia sendiri sebagai pembeli adalah sah menurut hukum (*rechtsgelding*) dan tidak batal.”

Sehingga tindakan yang dilakukan oleh pihak pembeli atas nama pihak penjual dalam pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT yang benwenang, dalam hal ini tidaklah bertentangan dengan Pasal 38 PP. Nomor 24 Tahun 1997, karena para pihak yang

---

<sup>35</sup> H.M.N. Purwosutjipto, S.H., *Pengertian Pokok Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta : Djambatan,1981), hal. 51-53.

dimaksud disini dapat berbentuk pihak penjual hadir untuk menandatangani akta jual beli atau pihak penjual diwakili oleh pihak pembeli atas nama pihak penjual dengan kekuatan pemberian kuasa.

Sedangkan klausul pemberian kuasa mutlak berkaitan dengan ketentuan Pasal 39 PP. No. 24 Tahun 1997, mengenai kewenangan PPAT dalam menolak pembuatan Akta Jual Beli, dimana dalam ayat (1) huruf d yang menyatakan 'bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, maka dapat diterangkan oleh penulis, bahwa apa yang dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf d tersebut adalah pemberian kuasa mutlak yang dilarang sebagaimana dinyatakan dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

Seperti telah diterangkan diatas, bahwa pemberian kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, haruslah bukan suatu pemberian kuasa yang berdiri sendiri, dalam bentuk pemberian kuasa mana yang seharusnya tindakan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut harus dilakukan atau diproses berdasarkan ketentuan dalam Pasal 37 PP. Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan peraturan perundangan Agraria yang berlaku.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Simpulan**

5. Kita dapat menerima maksud baik dari Pemerintah melalui pasal 37, pasal 38 dan pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan kitapun dapat menghargai pendapat dari Pengadilan, bahwa lembaga Pemberian Kuasa bukan merupakan suatu hal yang baru dalam Tata Hukum Indonesia. Dan sejak berkembangnya dan bertambahnya kebutuhan hukumnya, seseorang memanfaatkan lembaga pemberian kuasa.

Pemberian kuasa pada awalnya diberikan untuk kepentingan pemberi kuasa, bahwa kemudian diberikan justru untuk melindungi kepentingan pemegang kuasa.

6. Bahwa pemberian kuasa untuk kepentingan pemegang kuasa ternyata dalam praktek dapat dipenuhi dengan bentuk kuasa mutlak. Dan berkaitan dengan Bidang Hukum Agraria, pemberian kuasa mutlak dibatasi oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Pemberian kuasa mutlak yang merupakan klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dibuat secara notariil akta dapat diberikan dengan syarat-syarat:

- a. Adanya perjanjian pokok.
- b. Hak-hak pemberi kuasa sudah terpenuhi.
- c. Pelaksanaan jual beli diberikan hanya kepada pihak pembeli/pihak kedua sendiri, tidak diperbolehkan menggunakan hak substitusi kepada orang lain.

- d. Pemberian kuasa mutlak demikian harus diberikan dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan pengikatan jual beli, artinya mengikuti perjanjian pokoknya.
7. Bahwa apa yang dikuasakan kepada yang menerima kuasa adalah hal-hal yang tertentu yang berhubungan dengan perbuatan hukum lain dimana tinggal kepentingan yang menentirna kuasa yang penlu diperhatikan atau memerlukan perlindungan. Akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah, merupakan dasar bagi pihak penerima kuasa atau pihak pembeli/pihak kedua sebagai subyek yang menurut undang-undang dapat sebagai pemilik/pemegang hak atas tanah untuk rnebuat akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Bahwa dapat dimungkinkan Akta PPJB tersebut dipergunakan/berfungsi sebagairnana dimaksud oleh pihak yang membuatnya, dan dijadikan dasar menghadap kepada PPAT yang berwenang atas kekuatan kuasa dalam Akta PPJB tersebut. Dan dimungkinkan juga Akta PPJB tersebut tidak dipergunakan karena pihak Penjual/Pihak Pertama sebagai pemilik dan pemegang hak dapat datang menghadap kepada PPAT yang berwenang untuk menanda tangani Akta Jual Beli.

## **B. Saran**

- a. Kalau menghendaki agar Hukum Agraria Nasional menjadi suatu kebutuhan, maka pemerintah perlu memberikan penyuluhan-penyuluhan secara intensif.
- b. Sebagai seorang PPAT yang juga dapat sebagai penasehat hukum, tentunya dapat memberikan penjelasan kepada klien akan keberadaan Akta PPJB yang dibuat. Khususnya dalam bidang hukum agraria, berkaitan dengan Akta PPJB yang

digunakan sebagai dasar dibuatnya akta jual beli, seorang PPAT harusnya lebih cermat dalam pembuatan akta jual beli dengan dasar sebagai tindakan hukum Akta PPJB. Karena ada kalanya seorang notaris dalam membuat Akta PPJB tidak memenuhi unsur-unsur di atas, misalnya adanya substitusi kepada pihak lain.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU.

Hatta, Sri Gambir Melati, *Beli Sewa Sebagai Perjanjian Tak Bernama Pandangan Masyarakat Dan Sikap Mahkamah Agung Indonesia*. Bandung : Alumni, 1999.

Prodjodikoro, Wirjono, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung Sumur Bandung, 1981.

Rush, Hardijan, *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 1993.

Suryatin, R, *Hukum Ikatan*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1981.

Soekanto, Soerjono, *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta Rajawali, 1982.

-----, *Pengantar Penehitian Hukum*. Cet. III. Jakarta : UI Press, 1984.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia (Disertasi)*.

Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993.

Soebekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*. Bandung Alumni, 1976.

-----, *Aneka Perjanjian*. Bandung : Alumni, 1984. “

-----, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Intermasa, 1985.

-----, *Tjitrosudibio. Kitab Undang—Undang Hukum Perdata*. Jakarta : Pradnya Paramita, 1992.

-----, *Perbandingan Hukum Perdata*. Jakarta : PT. Pradnya Paramita, 1996.

Satrio, J, *Hukum Perjanjian*. Bandung Citra Aditia Bakti, 1992.

Soedjendro, J. Kartini, S.H., Dr., *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*. Yogyakarta Kanisius, 2001.

Rajaguguk, Errnan, S.H., LL.M., *Hukum Dan Masyarakat*. Jakarta PT. Bina Aksara, 1983.

### B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA);

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang berkaitan Dengan Tanah (UUHT);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 7 Tahun 1998 tentang Kewenangan Menandatangani Buku Tanah, Surat Ukur dan Sertifikat;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;

Departemen Dalam Negeri, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun No. 11/KPTS/1994 tanggal 17 Nopember 1994;

Departemen Dalam Negeri, Instruksi Menteri Dalam Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, Kepmendagri No. 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982.

### **C. MAJALAH.**

Media Notariat No.4 Tahun II Juli 1987.

Varia Peradilan No.61 Tahun VI Oktober 1990.

