

PERALIHAN HAK TANAH MENGGUNAKAN AKTA KUASA MUTLAK: TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH

Yosita Erva Yanti^a, Agus Trisaka^b

^a Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Email: ervaayosita@gmail.com,

^b Notaris dan PPAT Kota Palembang

Email: agustrisaka@gmail.com

Naskah diterima: 22 September; revisi: 6 November; disetujui: 30 November 2023

DOI: 10.28946/rpt.v12i2.3335

Abstrak:

Peralihan Hak Tanah dengan menggunakan Akta Kuasa Mutlak sebagai tindak lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah adalah kuasa mutlak diperbolehkan sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Maka pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli (ppjb) sebagai perjanjian pendahuluan di hadapan seorang notaris dengan tujuan untuk memberikan perlindungan bagi para pihak agar calon penjual tidak mengalihkan objek jual beli kepada pihak lainnya dan calon pembeli tidak membatalkan perjanjian jual beli yang akan dibuat antara keduanya. Tentu sebagai Notaris harus teliti agar jangan sampai calon pembeli aset adalah warga negara asing. Kuasa mutlak yang diterima oleh pembeli dari penjual adalah dapat bertindak sendiri untuk melalui proses selanjutnya, misalnya pada balik nama di hadapan PPAT. Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik Notaris. Penyelesaian sengketa hukum dalam dalam PPJB hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah adalah dengan musyawarah dan pengadilan. Penyelesaian sengketa di dalam akta jika umumnya di selesaikan di Pengadilan di kota yang bersangkutan, akan tetapi jika tidak terlalu rumit diselesaikan secara musyawarah.

Kata Kunci: Peralihan Hak; Akta Kuasa Mutlak

Abstract:

Transfer of Land Rights using an Absolute Power of Attorney Deed as a follow-up to the Land Sale and Purchase Agreement is an absolute power of attorney permitted as a follow-up to the sale and purchase agreement (PPJB). Therefore, a deed of sale and purchase agreement (ppjb) is drawn up as a preliminary agreement before a notary with the aim of providing protection for the parties so that the prospective seller does not transfer the sale and purchase object to another party and the prospective buyer does not cancel the sale and purchase agreement that will be made between the two. Of course, as a notary you have to be careful so that the prospective buyer of the assets is not a foreign citizen. The absolute power received by the buyer from the seller is that he can act independently to go through the next process, for example when changing the name before the PPAT. In this research the author uses a type of normative legal research. Normative legal research is library legal research. Normative

legal research is also called doctrinal legal research. Legal protection for Notaries in making absolute power of attorney deeds as a follow-up to the sale and purchase agreement (PPJB) of land rights is in accordance with statutory regulations and the Notary's code of ethics. Settlement of legal disputes in PPJB land rights by using an absolute power of attorney as a follow-up to the binding sale and purchase agreement (PPJB) of land rights is by deliberation and court. Settlement of disputes in deeds is generally resolved in the court in the city concerned, but if it is not too complicated it is resolved by deliberation.

Keywords: *Transfer of Rights, Deed of Absolute Power of Attorney*

LATAR BELAKANG

Sudut pandang hukum, perbuatan manusia dapat digolongkan menjadi 2 (dua), yaitu perbuatan hukum dan bukan perbuatan hukum. Suatu perbuatan adalah perbuatan hukum, bilamana menimbulkan akibat hukum dan akibat hukum yang timbul tersebut memang merupakan tujuan atau dikehendaki oleh pihak yang berbuat. Melalui perbuatan hukum seseorang dapat menyelenggarakan urusan-urusan, kepentingannya, dan dari sekian perbuatan-perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh seseorang, mengadakan perjanjian merupakan perbuatan hukum yang paling populer dan sering dilakukan seseorang dalam menyelenggarakan urusannya. Hampir tak ada hak dan kewajiban yang tak dapat diperoleh seseorang melalui perjanjian, tentunya dengan ketentuan, pihak yang diajak untuk mengadakan perjanjian harus menyetujuinya. Untuk memberikan hak dan kewajiban dalam perjanjian dibutuhkan kesepakatan antara para pihak di dalamnya, yang dalam hukum dikenal dengan istilah konsensus.¹ Kesepakatan tersebut termasuk dalam perjanjian jual beli tanah

Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdato), “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Kemudian menurut KUHPerdato, perjanjian jual beli adalah perjanjian konsensual, yaitu dengan adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup menimbulkan perjanjian jual beli. Namun untuk perjanjian jual beli tanah berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria (selanjutnya disebut UUPA), merupakan perjanjian riil, karena mendasarkan pada hukum adat yang bersifat tunai, riil dan terang.²

Perjanjian jual beli tanah antara pihak penjual dan pembeli harus di hadapan Notaris untuk melakukan pengikatan jual beli tanah. Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli, yaitu sejak saat itu hak atas tanah telah menjadi milik pembeli dan uang yang dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya Akta Jual Beli dimana kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai jual beli tanah maka akan ditandatanganinya Akta Jual Beli berarti harga sudah harus dibayar oleh pembeli sehingga pada detik bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli.³

Penyebab jual beli tanah belum dapat dilakukan dihadapan PPAT dan perlu untuk dituangkan dalam akta Notaris terlebih dahulu dapat disebabkan oleh banyak faktor, yang diantaranya dapat dikarenakan:⁴

1. Tanahnya belum terdaftar/ bersertifikat,
2. Pembeli belum membayar lunas harga transaksi tanahnya,

¹ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, 7th ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

² Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT, Cetakan III, Edisi Revisi*, (Yogyakarta: Penerbit KaryaMedia, 2014), hlm.67.

³ Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan II, (Bandung: PT.Citra Aditya Bhakti, 2014), hlm. 97.

⁴ Hartono SoerjopratiKnjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat FH. UGM, 1982), hlm. 68.

3. Sertipikat tanahnya masih dalam proses pemecahan
4. Sertipikat tanahnya masih dalam proses balik nama ke nama penjual
5. Hak atas tanah yang hendak dibeli belum dapat dimiliki oleh pembeli (masih perlu dilakukan proses penurunan hak maupun peningkatan hak atas tanah)
6. Belum dilakukan roya atas sertifikat tersebut karena masih dibebani hak tanggungan.
7. Hak atas tanah yang hendak dibeli belum dapat dimiliki oleh pembeli (masih perlu dilakukan proses penurunan hak maupun peningkatan hak atas tanah)
8. Belum dilakukan roya atas sertifikat tersebut karena masih dibebani hak tanggungan.

Dikarenakan faktor-faktor tersebut maka di perlukannya perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Dalam praktik yang berlangsung selama ini, PPJB sering dibuat juga dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Otentisitas dari akta Notaris bersumber dari Pasal 1 UUJNP, yaitu Notaris sebagai Pejabat Umum (*openbaar ambtenaar*). Untuk itu, suatu akta Notaris mempunyai sifat otentik, berdasarkan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata diatur ketentuan sebagai berikut: “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana dibuatnya.” Selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata berlaku prinsip hukum sebagai berikut: “Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.” Berdasarkan prinsip hukum di atas, dapat dipahami bahwa suatu akta otentik merupakan alat bukti yang sifatnya adalah mengikat. Subekti menerangkan bahwa “Sebagai alat bukti yang mengikat, maka berarti hal-hal yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya oleh Hakim, yaitu harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenarannya tidak dibuktikan, dan memberikan suatu bukti yang sempurna, dalam arti ia sudah tidak memerlukan suatu penambahan pembuktian. Ia merupakan suatu alat bukti yang mengikat dan sempurna.”⁵

Kesepakatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris belumlah mengalihkan hak kepemilikan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan kesepakatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris atau yang biasa disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) bukanlah perjanjian jual beli dalam artian yang sebenarnya, melainkan hanyalah suatu perjanjian kesepakatan untuk melakukan jual beli yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja antara calon penjual dan calon pembeli (*konsensuil obligatoir*).⁶ PPJB dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dengan sifat obligatoir dalam PPJB yang belum mengalihkan hak kepemilikan atas tanah, tentu akan dibutuhkan suatu perlindungan bagi pembeli yang telah membayar lunas harga tanahnya. Karena hal tersebutlah umumnya Notaris akan melakukan tindakan awal pengamanan atau dianggap suatu perlindungan kepada pembeli yaitu dengan membuatkan kuasa menjual yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*). Kuasa yang demikian dalam praktek pengalihan hak atas tanah sering disebut atau dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.⁷

Pemberian kuasa mutlak tersebut umumnya dapat di Tarik Kembali oleh si pemberi kuasa atau penjual sehingga hal ini akan menjadi kasus yang rancu dan merugikan pihak pembeli. Di dalam praktek menjadi suatu klausul yaitu “Pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya bila hal itu dikehendaknya dan dapat memaksa pemegang kuasa untuk mengembalikan kuasa itu bila ada alasan untuk itu” dan syarat yang umumnya dicantumkan

⁵ 15 R. Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Balai Pustaka, 2018), 27

⁶ J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan*, Buku II, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1998), hlm.188.

⁷ R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 72.

dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partai akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli.

Konflik yang timbul karena adanya penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB tanah dapat kita lihat dalam contoh kasus yang membahas mengenai PPJB Nomor 32 tanggal 23 Januari 2015 dan Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang telah dibuat dengan melibatkan para pihak yaitu Achmad Zunaidi sebagai penjual dengan Mohammad Hidayat Hasan, Nizar Sungkar, dan Hans Narpati sebagai pembeli di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn. atas sebidang tanah seluas ±1.106 m² yang berlokasi di Jalan Kemang Utara RT 005 RW 001, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kotamadya Jakarta Selatan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3882. Achmad Zunaidi merasa bahwa Akta PPJB Nomor 32 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 telah memuat klausul kuasa mutlak yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Pencantuman klausul kuasa mutlak ini terdapat dalam Pasal 10 Akta PPJB Nomor 32, yang berisi bahwa Penjual memberikan kuasa kepada Pembeli dengan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 dan dijelaskan bahwa Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 merupakan kuasa yang tidak akan dicabut atau tidak dapat dibatalkan.

Selanjutnya pada tanggal 20 Mei 2016, Achmad Zunaidi mengajukan gugatan secara tertulis yang didaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang pada pokoknya menyatakan bahwa PPJB Nomor 32 tanggal 23 Januari 2015 dan Kuasa Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Indrasari Kresnadjaja, S.H., M.Kn., harus dinyatakan batal atau batal demi hukum karena telah memuat klausul kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan. Terhadap permohonan tersebut Clara Vania & Gunawan Djajaputra Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengeluarkan putusan Nomor: 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. yang menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 321/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tersebut juga telah dikuatkan pada tingkat Banding dengan dikeluarkan Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 256/PDT/2018/PT.DKI.

Pada dasarnya kuasa mutlak tidaklah dikenal atau diatur dalam KUHPerdara, keberadaan kuasa mutlak dalam praktek pengalihan hak atas tanah merupakan hasil dari penemuan hukum berdasarkan asas kebebasan berkontrak, yang dalam perkembangannya, keberadaan kuasa mutlak telah diakui dan dapat diterapkan dalam lalu lintas hukum dengan syarat, kuasa tersebut dibuat untuk menjamin pelaksanaan kewajiban perbuatan hukum tertentu yang timbul dari perjanjian atau perikatan yang telah dibuat sebelumnya. Meskipun demikian, dalam penerapannya terdapat suatu larangan terhadap kuasa mutlak sebagaimana yang diatur dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sertifikat pemindahan hak atas tanah. Isi Diktum pertama dan Diktum ketiga Instruksi Mendagri tersebut adalah menginstruksikan kepada semua Gubernur/Kepala Daerah Tingkat I dan para Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II untuk melarang:⁸

1. Camat dan Kepala Desa atau pejabat yang setingkat dengan itu untuk membuat/menguatkan pembuatan surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
 2. Pejabat-pejabat agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang merupakan surat kuasa mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.
- Sedangkan isi dari diktum kedua Instruksi Menteri Dalam Negeri adalah mengenai jenis kuasa mutlak yang dilarang untuk digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dimana dari isi

⁸ HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika 2003), hlm. 49.

diktum kedua tersebut dapat disimpulkan bahwa kuasa mutlak yang dilarang adalah kuasa mempunyai 3 (tiga) unsur, sebagai berikut:

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

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

Latar belakang dikeluarkannya Intruksi Menteri Dalam Negeri adalah untuk menghindari penyalahgunaan penggunaan kuasa mutlak, dimana terhadap ketentuan mengenai penetapan kepemilikan luas tanah maksimum maupun pemilikan atas tanah hak oleh subjek hukum tertentu sebagaimana telah ditetapkan oleh UUPA. Selain itu, dalam pemberian kuasa mutlak juga dikhawatirkan menimbulkan konflik diantaranya:⁹

1. Adanya ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban dari para pihak. Hal ini disebabkan karena bahwa pemberian kuasa mutlak ditujukan untuk kepentingan pihak penerima kuasa/pembeli.

2. Penyalahgunaan klausul kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut kembali. Karena dengan kekuatan pemberian kuasa walaupun penerima kuasa belum melunasi pembayaran atas jual beli tersebut dapat melakukan tindakan pemilikan dan tindakan pengurusan tanpa persetujuan dari pemberi kuasa/penjual dan ini sangat merugikan pihak penjual karena tidak bisa berbuat apa-apa. Hal ini juga merupakan perbuatan melanggar hukum dari penerima kuasa karena telah melampaui batas-batas kuasanya.

Ditetapkannya dalam Undang-undang Hak Tanggungan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) adalah kuasa yang tidak dapat dicabut lagi (*onherroepelijk*), merupakan kebijakan pembuat undang-undang yang bersifat akomodatif terhadap kebutuhan praktek yang selama ini berjalan. Kuasa mutlak dapat saja dipergunakan mengikuti Perjanjian Perikatan Jual Beli, asalkan calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB tersebut setelah membayar lunas harga tanahnya kepada pihak penjual.¹⁰ Dalam keadaan seperti ini perlulah untuk melindungi kepentingan dari calon pembeli tanah dalam PPJB. Namun yang menjadi persoalan bagi notaris ketika membuat kuasa mutlak adalah, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris.¹¹

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dan kasus-kasus yang sering ter terjadi di masyarakat dalam praktiknya, 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

⁹ Herlien Budiono, “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisithun I, No 10, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

¹⁰ I Ketur Setiawan. *Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerap Kali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik*. National Journal of Law . Vol : 02 No : 1. 2020.

¹¹ Saleh Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980), hlm. 21-30.

tersebut. Dan juga terdapat perlindungan yang cukup bagi kepentingan jabatan seorang Notaris. Oleh karena itu, maka dari uraian dan ketentuan-ketentuan di atas, penulis tertarik menulis permasalahan tersebut dalam penulisan tesis ini dengan judul “Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”.

METODE

Pada penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum kepustakaan.¹² Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian hukum jenis ini, Yang mana hukum telah terkonsepkan seperti apa yang telah tertulis dalam peraturan perundang-undangan atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan sumber dalam berperilaku manusia yang dianggap pantas. Berdasarkan hal tersebut maka, sumber datanya hanyalah data sekunder. Yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau data tersier.

ANALISIS DAN DISKUSI

Kuasa Mutlak Diperbolehkan Sebagai Tindak Lanjut dari Perjanjian Pengikatan dan Jual Beli (PPJB)

1. Peran Notaris Dalam Perjanjian Pada Perjanjian Pengikatan dan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah

PPJB dibuat di hadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik sehingga disinilah peran Notaris di dalam PPJB. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah yang dibuat di hadapan PPAT. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat. Akta otentik mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Akta pengikatan jual beli dapat dijadikan dasar dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak penjual kepada pihak pembeli, karena akta otentik tersebut adalah sebagai alat bukti dalam transaksi hak atas tanah ada 2 (dua) syarat dalam melakukan jual beli hak atas tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil.¹³

Di dalam membuat akta PPJB Komparasi merupakan bagian penting dari suatu akta notaris. Komparasi merupakan bagian dari suatu akta yang memuat identitas para pihak yang mengikatkan diri dalam akta secara lengkap. Dalam Pasal 38 ayat (3) tentang Jabatan Notaris yang selanjutnya disebut UUJN telah ditentukan tujuh hal yang dimuat dalam komparasi yang meliputi nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan dan tempat tinggal para penghadap dan/atau orang yang mereka wakili. Sehingga fungsi dari komparasi tersebut yaitu : a. Menerangkan identitas pihak-pihak dalam akta b. Menjelaskan posisi/kedudukan para pihak (sebagai apa) dalam perikatan bersangkutan c. Menerangkan dasar (landasan) dari pihak yang bersangkutan d. Akan diketahui bahwa para pihak memiliki kecakapan dan kewenangan untuk melaksanakan akan tindakan hukum yang dituangkan dalam perikatan yang bersangkutan e. Orang akan tahu bahwa para pihak memang mempunyai hak untuk melaksanakan tindakan dalam perikatan yang bersangkutan.

PPJB dapat terjadi dan para pihak langsung mengadakan jual beli, akan tetapi terdapat beberapa hal yang harus ditindaklanjuti untuk melakukan pengurusan administrasi selanjutnya, seperti : balik nama untuk sertifikat hak atas tanahnya karena adanya pembayaran

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010), hlm.93.

¹³ Harun Al Rasyid. (1985). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia
Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan ■ Vol.12 No.2 November 2023

sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan pembayaran penuh atau lunas ; surat-surat atau dokumen tanah yang belum lengkap ; besaran objek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak ; objek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak yaitu pihak penjual ataupun pihak pembeli dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru. Terdapat kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak PPJB digunakan karena tanah yang akan menjadi objek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat, dan lain-lain.

2. Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Antara Penjual dan Pembeli

Berdasarkan hasil wawancara dengan Notaris,¹⁴ hasil yang didapatkan mengenai PPJB khususnya pembuatan akta jual beli tanah, proses PPJB bukanlah proses final dalam jual beli tanah. PPJB hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan atas kesepakatan sebelum dituangkan dan dilanjutkan dengan proses akta jual beli yang sebenarnya yang merupakan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Setelah PPJB dibuat dan kesepakatan dalam PPJB dilaksanakan, masih ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh para pihak maupun notaris yang bersangkutan, yaitu sebagai berikut:

- a) Pengecekan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN) secara langsung dan secara online;
- b) Pengecekan lokasi (plotting), yaitu mengambil foto/gambar, mengukur titik koordinat untuk disesuaikan dengan gambar di satelit BPN;
3. Pembayaran pajak penghasilan (Pph), yang kemudian dilakukan validasi di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama;
- c) Pembayaran pajak pembelian atau disebut juga BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), yang kemudian dilakukan validasi;
- d) Pembuatan draf akta jual beli dan kelengkapan lain guna proses balik nama di BPN;
- e) Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dari tahapan tersebut maka PPJB haruslah dibuat di depan Notaris yang berisi kesepakatan-kesepakatan mengenai hal tersebut yang harus dilaksanakan, dengan beberapa perjanjian misalnya saja pembayaran secara bertahap, sertifikat masih dalam proses lain di BPN atau penentuan point lain yang tidak dapat dilaksanakan saat itu juga. Adanya tahapan-tahapan yang harus dilakukan tersebut, terkadang ada para pihak atau penjual yang hendak menyingkat proses dan tidak mau menunggu sampai tahapan-tahapan tersebut diselesaikan sesuai prosedur dan meminta harus hari itu juga dilakukan pembayaran oleh pihak pembeli. Dalam hal ini PPJB merupakan salah satu opsi, atau solusi yang dapat dibuat sebagai perlindungan bagi para pihak guna menjamin hal-hal lain yang belum dilaksanakan sebelum dibuatnya akta jual beli. PPJB tersebut harus dibuat di hadapan notaris berisi kesepakatan-kesepakatan atau point-point yang belum dapat dilaksanakan langsung, misalnya saja pembayaran secara bertahap, sertifikat masih dalam proses lain di BPN atau penentuan point lain yang tidak dapat dilaksanakan saat itu juga.

Kuasa mutlak dapat saja dipergunakan mengikuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli, asalkan calon pembeli hak atas tanah dalam PPJB tersebut telah membayar lunas harga tanahnya kepada penjual. Dalam keadaan seperti ini perlulah untuk melindungi kepentingan dari calon pembeli tanah dalam PPJB. Namun yang menjadi persoalan bagi notaris ketika membuat kuasa mutlak, kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris didasari dengan kuasa mutlak. Secara umum keberadaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah merupakan akibat telah ditetapkannya syarat-syarat tertentu untuk melakukan AJB dihadapan PPAT yang terkadang,

¹⁴ Hasil Wawancara dengan Notaris Ade Irma Septriana, S.H.,M.Kn., tanggal 05 November 2023

syarat-syarat tersebut memang belum dapat dipenuhi oleh para pihak, walaupun disini para pihak telah sepakat, dan pembeli telah membayar harga tanahnya. Dengan sudah terpenuhinya prestasi pembeli kepada penjual dan untuk melindungi kepentingan pembeli dalam PPJB lunas, sudah sepantasnya apabila kantor pertanahan hendaknya mau menerima penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah. 2. Tujuan dibuatnya kuasa mutlak oleh Notaris, adalah untuk menjaga keseimbangan prestasi para pihak yang hendak melakukan jual beli hak atas tanah, bukan untuk melindungi kepentingan-kepentingan tersembunyi pihak tertentu.

Kuasa mutlak hendaknya dibuat oleh Notaris apabila seluruh kewajiban pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah terpenuhi. Karena dalam kasus yang seperti ini, ada kewajiban hukum pada penjual untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah yang telah ia jual. Oleh sebab itu, untuk melindungi kepentingan pembeli, terdapat beberapa tuntutan bagi Notaris untuk membuat kuasa mutlak. Hal yang harus diperhatikan bahwa kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Intruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bukanlah termasuk kuasa mutlak yang dibuat Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut menyatakan bahwa “melarang terhadap kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Pada kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris, muatan kuasanya tidak seluas sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Intruksi tersebut. Notaris hanya membuat kuasa yang memberikan kewenangan kepada pembeli guna mengalihkan hak atas tanah saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Intruksi tersebut pembuatan kuasa mutlak sudah merupakan keharusan pada perjanjian pengikatan jual beli lunas. Kuasa mutlak dapat dibuat dalam akta tersendiri, maupun dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dalam pembuatan akta Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UUJN Notaris juga berkewajiban melindungi kepentingan para pihak yang membuat akta kepadanya. Oleh karena itu, berdasarkan pasal tersebut dalam rangka melindungi kepentingan para pihak, maka Notaris membuat kuasa mutlak apabila pembeli telah membayar lunas harga transaksi tanah dalam PPJB.

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

Adanya keperluan peralihan hak dari penjual dalam PPJB kepada pembeli dalam PPJB, sehingga dalam pembuatan kuasa mutlak juga dicantumkan secara eksplisit, bahwa pembeli berhak mewakili untuk menjual, maupun mengalihkan tanah hak tersebut, termasuk pada dirinya sendiri.¹⁵ Jika melihat pada ketentuan undang-undang memang, prinsipnya penerima kuasa tidak diperbolehkan menjadi pihak lawan dari pemberi kuasa (*selbsteintritt*). Larangan tersebut dapat dilihat dalam Pasal 1470 KUHPerdara yang berbunyi : “Begitu pula tidak diperbolehkan menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan, atau ancaman yang sama, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa

¹⁵ Hasil Wawancara dengan Notaris Ade Irma Septriana, S.H.,M.Kn., tanggal 05 November 2023
Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan ■ Vol.12 No.2 November 2023

mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya : pengurusan-pengurusan mengenai benda-benda milik negara dan milik badan-badan umum yang dipercayakan kepada pemeliharaan dan pengurusan mereka. Namun itu adalah diserahkan kepada Presiden untuk memberikan kebebasan dari larangan itu kepada pengurus-pengurus umum. Segala wali dapat membeli benda-benda tak bergerak kepunyaan anak-anak yang berada dibawah perwalian mereka dengan cara yang ditetapkan dalam pasal 399.”

Pada Pasal 1470 KUHPerdara dapat diketahui, bahwa undang-undang memang melarang penerima kuasa menjadi pihak lawan dalam suatu perjanjian yang pelaksanaannya dikuasakan kepadanya. Karena dalam kejadian tersebut, pembuat undang-undang memandang adanya benturan kepentingan antara pemberi kuasa dan penerima kuasa. Akan tetapi larangan ini hanya berlaku apabila tindakan pemberi kuasa dituangkan dalam bentuk di bawah tangan. Maka kuasa mutlak yang memuat kewenangan bahwa pembeli berhak untuk menjual, maupun mengalihkan termasuk pada dirinya sendiri bukanlah pelanggaran yang dimaksud dalam Pasal 1470 KUHPerdara, karena jual beli hak atas tanah yang dilakukan oleh pembeli selaku penerima kuasa dituangkan dalam akta otentik, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT.

Adanya pencantuman kuasa dengan beding “menjual kepada diri sendiri” tersebut tidak dapat pula digolongkan ke dalam kuasa mutlak, karena tidak mengandung muatan yang dilarang oleh instruksi tersebut, meskipun kuasanya tidak dapat ditarik kembali. Didalam praktek pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Notaris, umumnya dicantumkan:

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

Meskipun terdapat larangan pada penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang sekarang dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akan tetapi keberadaan kuasa mutlak tetap diakui dan juga dibutuhkan dalam praktek jual beli tanah dihadapan Notaris. Akan tetapi hal ini dikarenakan keadaannya yang rancu dan Kantor Pertanahan seringkali tidak mau untuk memproses balik nama apabila Akta Jual Belinya didasari Kuasa Mutlak, maka Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat Notaris secara terpisah. Kantor pertanahan sering menolak untuk melakukan proses balik nama apabila akta Jual beli yang dibuat dihadapan Notaris didasari dengan kuasa mutlak. Secara umum keberadaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah merupakan akibat telah ditetapkannya syarat-syarat tertentu untuk melakukan AJB dihadapan PPAT yang terkadang, syarat-syarat tersebut memang belum dapat dipenuhi oleh para pihak, walaupun disini semua pihak telah sepakat, dan pembeli telah membayar harga tanahnya. Dengan sudah terpenuhinya prestasi pembeli kepada penjual dan untuk melindungi kepentingan pembeli dalam PPJB lunas, sudah sepantasnya apabila kantor pertanahan hendaknya mau menerima penggunaan kuasa mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian yang lahir dikarenakan Buku III KUH Perdata menganut sifat terbuka, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan maupun ketertiban umum, termasuk PPJB. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli di hadapan seorang PPAT dikarenakan adanya beberapa hal yang belum dapat terpenuhi untuk melakukan proses jual beli. PPJB dapat dibuat secara autentik di hadapan seorang notaris selaku pejabat umum (akta partij), maupun dibuat secara di bawah tangan. PPJB yang merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris. PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan salah satu bentuk dari akta notaris, dimana berisi mengenai uraian atau keterangan yang dikehendaki oleh para pihak dan nantinya notaris akan menuangkan uraian atau keterangan tersebut dalam bentuk akta notaris. Sebagai akta notaris isi dari PPJB tersebut harus sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang serta segala hal yang tertuang dalam awal dan akhir akta harus telah mencerminkan keadaan yang sesuai fakta pada saat akta tersebut dibuat. Hal ini berhubungan erat dengan pentingnya peranan notaris dalam menciptakan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak, dimana akta notaris yang dibuat oleh notaris merupakan alat bukti yang paling sempurna bagi para pihak maupun pihak ketiga. Suatu akta notaris dapat mengalami pembatalan dan kebatalan. Pembatalan ini terjadi berdasarkan kehendak dari para pihak yang membuat perjanjian itu sendiri, merupakan suatu perjanjian yang telah dibuat tidak lagi mengikat dirinya dengan alasan tertentu, hal ini dilakukan baik atas dasar kesepakatan bersama atau dengan mengajukan gugatan pembatalan ke pengadilan umum.

Penggunaan kuasa mutlak dalam PPJB Tanah sering dikaitkan dengan Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga dianggap bahwa substansi yang terdapat dalam perjanjian tersebut telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang telah berlaku di Indonesia. Kasus yang sama juga terjadi mengenai Akta PPJB Nomor 32 pada tanggal 23 Januari 2015 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015, dimana pihak penjual harus dinyatakan batal demi hukum karena memuat klausul kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁶ Tidak semua penggunaan kuasa mutlak mengenai jual beli tanah itu dilarang, serta kuasa mutlak yang digunakan dalam PPJB Tanah itu sendiri bukan tidak identik dengan kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya oleh Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 maupun PP No. 24 Tahun 1997. Dengan catatan bahwa dalam penggunaan kuasa mutlak itu telah terpenuhi beberapa syarat tertentu, yaitu kuasa itu mengikuti perjanjian pokoknya, PPJB itu harus sudah lunas dan pemberian kuasa tidak boleh diberikan pada pihak lain. Hal ini karena dasar dari digunakannya kuasa mutlak ini adalah untuk melindungi kepentingan para pihak, terutama pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas objek perjanjian.

Notaris yang membuat PPJB Tanah akan menggunakan kuasa mutlak yang telah memenuhi kewajibannya memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Maka dari itu terhadap PPJB Tanah menggunakan kuasa mutlak akan tetap diakui keberadaannya dan tetap juga sah berlaku serta mengikat bagi para pihak yang telah membuat perjanjian tersebut. Kemudian meskipun kuasa mutlak merupakan kuasa yang memiliki unsur tidak dapat ditarik atau dicabut kembali serta menyimpangi ketentuan Pasal 1813 KUH Perdata tentang berakhirnya pemberian kuasa, namun apabila ditemukan bahwa PPJB merupakan perjanjian pokoknya mengalami kebatalan maupun pembatalan maka keberlakuan dari kuasa mutlak itu akan menjadi tidak sah.

¹⁶ Akta PPJB Nomor 32 pada tanggal 23 Januari 2015 serta Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 33 tanggal 23 Januari 2015 yang menurut Achmad Zunaidi selaku pihak penjual

3. Peran PPAT Dalam Proses Balik Nama Atas Peralihan Hak Atas Tanah

Proses balik nama atas peralihan hak atas tanah karena proses jual beli melalui pembuatan akta jual beli oleh PPAT, akta PPAT harus ditafsirkan bukan hanya sebagai alat bukti melakukan pendaftaran akan tetapi juga sebagai syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Hal ini telah terjadi sesuai dengan Pasal 23(2) jo Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah yang telah dilaksanakan oleh PPAT dan Camat juga dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini perlu juga untuk mendapat perhatian secara serius dalam rangka melayani masyarakat; khususnya mengenai Akta Jual Beli (AJB) PPAT di tiap daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Selain itu juga oleh karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan; maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara Indonesia.

Kesepakatan mengenai harga tanah antara penjual dan calon pembeli, selanjutnya penjual dan calon pembeli datang ke kantor PPAT yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang akan dijual untuk membuat AJB. Hal-hal yang diperlukan dalam pembuatan AJB di Kantor PPAT -yang harus dibawa penjual asli-adalah sertifikat hak atas tanah yang akan dijual, Kartu Tanda Penduduk, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sepuluh tahun terakhir, surat persetujuan suami istri serta Kartu Keluarga bagi yang telah berkeluarga. Syarat yang harus dibawa oleh calon pembeli yaitu Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga. Proses pembuatan AJB di Kantor PPAT meliputi persiapan pembuatan AJB sebelum dilakukan proses jual beli. Pada tahap ini, dilakukan pemeriksaan mengenai keaslian dari sertifikat di kantor pertanahan untuk mengetahui status sertifikat saat ini seperti keasliannya; apakah sedang dijaminkan kepada pihak lain atau sedang dalam sengketa kepemilikan dan terhadap keterangan sengketa atau tidak. Hal ini disebabkan harus disertainya surat pernyataan tidak sengketa atas tanah tersebut.¹⁷ Terkait masalah status tanah dalam sengketa maka PPAT akan menolak pembuatan AJB atas tanah. Calon pembeli membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum. Penjual diharuskan membayar Pajak Penghasilan (Pph) sedangkan pembeli diharuskan membayar

Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Dalam Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Keterangan Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah

Keterangan para pihak di dalam jual beli tanah untuk melindungi Notaris dan juga identitas pembeli yang merupakan warga negara Indonesia. Sebelum terjadinya proses penandatanganan akta peralihan hak atas tanah, Notaris merumuskan tentang keterangan para pihak yaitu pihak penjual (pemilik tanah) yang sebenarnya, tanah yang tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dalam keadaan jaminan, dan terakhir pihak pembeli. Ditandatangani akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik di hadapan PPAT, oleh para pihak, saksi-saksi, maka peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik adat dianggap sah dan dengan demikian telah terjadi peralihan hak kepemilikan atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik tersebut dari pihak yang mempunyai hak kepada pihak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan bekas hak milik.¹⁸

¹⁷ Della Monika, "Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Pendaftaran Tanah di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany)" (2020) 7:1 J Selat 65–86 at 77.

¹⁸ Hatono E.P. dan Khisni A. Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan. *Jurnal Akta*. Vol 05 No. 01. 2018.

2. Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam PPJB

Konsep jual beli menurut KUHPerdara dan konsep jual beli menurut hukum tanah nasional merupakan bentuk perbuatan hukum yang mempunyai perbedaan dimana jual beli menurut KUHPerdara merupakan perjanjian yang hanya meletakkan hak dan kewajiban saja. Menurut hukum tanah nasional, jual beli merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah. Mengacu pada Hukum Tanah Nasional guna mengalihkan hak atas tanah dalam jual beli perlu dipenuhinya syarat tunai, riil dan terang. Tunai merupakan harga transaksi tanah harus dibayarkan oleh pembeli secara lunas atau sekaligus. Riil dan terang merupakan suatu kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya akta jual beli dihadapan Notaris, namun sebelum dibuatnya akta jual beli di PPAT, diperlukan dasar pemilihan tanah tersebut yaitu adanya PPJB yang diikuti surat kuasa mutlak yang berfungsi untuk melindungi kepentingan pembeli dan menjamin terpenuhinya kewajiban hukum bagi penjual, maka Notaris akan membuat kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan tindakan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Kuasa mana dibuat tidak dapat dicabut lagi sehingga dalam praktek kuasa tersebut sering dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.

3. Perlindungan Hukum Bagi Notaris Terhadap Pembuatan Akta Kuasa Mutlak

Notaris bertanggungjawab apabila dapat dibuktikan bahwa Notaris tersebut bersalah. Terkait dengan kesalahan Notaris, maka yang digunakan adalah *beroepsfout*. *Beroepsfout* merupakan istilah khusus yang ditujukan terhadap kesalahan, kesalahan tersebut dilakukan oleh profesional dengan jabatan-jabatan khusus, yaitu Dokter, Advokat, dan Notaris. Kesalahan-kesalahan tersebut dilakukan dalam menjalankan suatu jabatan, namun istilah kesalahan dalam hal ini sifatnya obyektif dalam pengertian kesalahan ini dalam konteks *beroepsfout* dapat mengacu pada definisi kesalahan pada umumnya, khususnya dalam hukum pidana. Di samping pengertian kesalahan obyektif, juga terdapat persyaratan secara khusus untuk dapat mendalilkan bahwa Notaris telah bersalah dalam menjalankan jabatannya.¹⁹ Dalam praktek lebih banyak ditemui seorang Notaris yang akan membuat akta cenderung menganggap akta yang dibuat sah apabila para pihak telah sepakat, dan masing-masing pihak cakap melakukan perbuatan hukum, ada objek dan kausa yang diperbolehkan “akibat suatu kesalahan dalam menjalankan tugas jabatannya Notaris dapat disebabkan oleh kurangnya pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kekurangan pengalaman (*onvoldoende ervaring*) dan kekurangan pengertian (*onvoldoende inzicht*).”²⁰

Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum terhadap akta yang dibuatnya adalah bahwa seorang notaris secara moril harus bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya oleh karena ia dipercaya untuk menyusun dan merumuskan keinginan para pihak di dalam akta. Bentuk akta tersebut dapat dipertanggung jawabkan secara hukum dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum atau akta notaris itu dapat disebut palsu dan batal demi hukum.²¹ Profesi Notaris ini dilindungi oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN), namun MKN hanya mempunyai peran melindungi profesi Notaris bukan personal Notaris. Saat Notaris melakukan atau diduga melakukan suatu tindak pidana yang tidak ada kaitannya dengan tugas jabatan Notaris, maka Penyidik tidak perlu meminta persetujuan MKN untuk memeriksanya. Sebaliknya, jika MKN Wilayah (MKNW) menerima permohonan pemeriksaan Notaris atas dugaan tindak pidana di luar pelaksanaan tugas jabatan Notaris, maka MKNW harus menolaknya dengan alasan “tidak

¹⁹ Ibid

²⁰ 22Nico, Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003, hlm. 98.

²¹ Dedy Pramono, Op.Cit., hlm. 257.

berwenang” memberikan persetujuan atau penolakan pemeriksaan atas kasus tersebut.²² Karena inilah Notaris harus memiliki Integritas moral yang baik, ketelitian dan ketrampilan yang baik dalam membuat akta otentik yang sesuai dalam peraturan notaris. Jika akta otentik tersebut sudah sesuai dengan peraturan UU Notaris, maka Notaris tidak perlu takut jika dipanggil kepolisian untuk dimintai keterangan karena Notaris dilindungi juga Majelis Kehormatan Notaris (MKN). Hal ini justru dapat membantu kepolisian dalam menegakkan hukum di Indonesia.

Dalam hal ini peran Notaris turut memiliki handil dalam membuat klausula kuasa mutlak yang terkandung dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang seperti kita ketahui bahwa aturan mengenai larangan penggunaan kuasa mutlak telah dilarang semenjak keluarnya Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Dasar Pemindahan Hak atas Tanah sehingga dapat diketahui akhirnya bahwa akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris tersebut menjadi akta yang cacat hukum jika tidak memenuhi syarat-syarat asalkan kuasa tersebut terkait dengan kewajiban hukum pemberi kuasa kepada penerima kuasa yang timbul dari perjanjian yang telah dibuat sebelumnya. Hal ini di hubungkan dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPerdara dan menitik beratkan dari rasa keadilan serta kebutuhan masyarakat di Indonesia.

Dalam pembuatan akta yang cacat hukum, yang mendapatkan penilaian negatif adalah Notaris yang mengetahui atau sebenarnya mengetahui bahwa ada aturan-aturan hukum yang melarang adanya pembuatan akta tersebut bahkan dijelaskan lebih lanjut ketidaktahuan tentang aturan-aturan hukum hampir selalu tidak dapat dimaafkan dan karena itu tidak pernah membenarkan pendalilan tidak adanya kesalahan, karena ketidaktahuannya Notaris bahwa dengan perbuatannya itu berarti telah melanggar hukum.²³ Perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) merupakan perbuatan yang menimbulkan kerugian dan secara normatif perbuatan tersebut diatur pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365. Bentuk tanggung gugat yang dianut oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365 adalah tanggung gugat berdasarkan kesalahan (*liability based fault*). Hal ini mensyaratkan adanya kesalahan pada pelaku, selain itu dapat dipahami, bahwa unsur kesalahan itu harus dibuktikan oleh pihak yang menderita kerugian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1865 dan *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) Pasal 163.

Pengaturan Penyelesaian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Kuasa Mutlak

1. Pengaturan Penyelesaian Hukum Terhadap Perolehan Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Kuasa Mutlak

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tanggal 06 Maret 1982, kuasa mutlak harus mempunyai 3 unsur yaitu: Objek dari kuasa itu adalah tanah, kuasa tersebut mengandung unsur yang tidak dapat ditarik kembali, kuasa tersebut memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanah serta melakukan perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya dan pada hakikatnya merupakan suatu hak atas tanah. Kedua, kuasa mutlak sebagai tindak lanjut dari perjanjian pendahuluan dalam peralihan hak atas tanah masih dapat

²² Seminar Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris. <https://law.ui.ac.id/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-notaris>. Diakses tanggal 13 November 2023.

²³ Sjaifurrahman dan Habib Adjie, Op.Cit, hlm. 177.

diberlakukan karena belum terpenuhinya syarat-syarat untuk melangsungkan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).²⁴

Penggunaan kuasa mutlak selalu berdampingan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah umum bagi Notaris membuat hal tersebut, hal tersebut boleh saja dipergunakan tetapi tidak boleh berdiri sendiri tanpa akta otentik pendukung seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris. Dikarenakan banyaknya penyalahgunaan dan penyeludupan hukum terhadap pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan kuasa mutlak, maka dengan keluarnya aturan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Bahwa perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian (suatu hal tertentu dan/atau sebab yang halal), maka menyebabkan perjanjian tersebut menjadi perjanjian yang batal demi hukum. Dengan demikian, perjanjian yang lahir dari kesepakatan yang diakibatkan karena bertemunya penawaran dan penerimaan, tidak menutup kemungkinan bahwa kesepakatan tersebut dibentuk oleh karena adanya unsur cacat kehendak (*wilsgrebeke*). Kesesuaian antara kehendak dan pernyataan merupakan dasar dari terbentuknya kesepakatan. Meskipun terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, suatu tindakan hukum masih dapat dibatalkan. Hal ini terjadi apabila terdapat cacat pada kehendak. Cacat pada kehendak terjadi apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, padahal kehendak tersebut terbentuk secara tidak sempurna.²⁵

2. Bentuk Penyelesaian Sengketa Dalam Peralihan Hak Atas Tanah

Di dalam Akta PPJB bentuk penyelesaian sengketa dalam peralihan hak atas tanah adalah dengan musyawarah. Biasanya terdapat pada Pasal 9 yaitu perjanjian tambahan, yang berbunyi “ Apabila di kemudian hari terjadi perubahan atau penambahan atas isi dari perjanjian ini maka kedua belah pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan hasilnya dituangkan ke dalam suatu addendum (Perjanjian Tambahan) yang akan merupakan lampiran yang tidak dapat terpisahkan dari perjanjian ini” Pemberian kuasa merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan manusia sehari-hari yang kadang secara tidak sadar telah dilakukan dengan cara yang sangat sederhana dan bahkan dilakukan tanpa adanya perjanjian tertulis. Menurut ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata, dikatakan bahwa: “Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Pemberian kuasa yang sering dilakukan di dalam kehidupan manusia adalah merupakan salah satu bentuk dari perjanjian.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa : pertama, Kuasa mutlak diperbolehkan sebagai tindak lanjut dari perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), dimana pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan di hadapan seorang notaris dengan tujuan untuk memberikan perlindungan bagi para pihak agar calon penjual tidak mengalihkan objek jual beli kepada pihak lainnya dan calon pembeli tidak membatalkan perjanjian jual beli yang akan dibuat antara keduanya. Tentu sebagai Notaris harus teliti jangan sampai calon pembeli adalah warga negara asing. Kuasa mutlak yang diterima oleh pembeli dari penjual adalah dapat bertindak sendiri untuk melalui proses selanjutnya, misalnya balik nama di hadapan PPAT. Kedua, Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik

²⁴ [ps://aa-lawoffice.com/kuasa-mutlaksebagai-pemindahan-hak-atas-tanah/](https://aa-lawoffice.com/kuasa-mutlaksebagai-pemindahan-hak-atas-tanah/), di akses pada tanggal 02 November 2023, Pukul 12.00 WIB.

²⁵ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010, hlm. 98.

Notaris. Ketiga, Penyelesaian sengketa hukum dalam dalam PPJB hak atas tanah dengan menggunakan akta kuasa mutlak sebagai tindak lanjut perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah adalah dengan musyawarah dan pengadilan. Penyelesaian sengketa di dalam akta jika umumnya di selesaikan di Pengadilan di kota yang bersangkutan, akan tetapi jika tidak terlalu rumit diselesaikan secara musyawarah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Della Monika. Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Pendaftaran Tanah di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany) 7:1 J Selat 65–86 at 77. 2020.
- Deni K Yusup, “Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perpektif Hukum Ekonomi Syariah),” *Al-’ADALAH* 12, no. 4 (2015): 701–14.
- Hatono E.P. dan Khisni A. Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan. *Jurnal Akta*. Vol 05 No. 01. 2018.
- Hartono Soerjopratiknjo, *Perwakilan Berdasarkan Kehendak*, (Yogyakarta: Seksi Notariat FH. UGM, 1982).
- Harun Al Rasyid. (1985). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Penerbit Ghalia Indonesia.
- Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan II, (Bandung: PT. Citra Aditya Bhakti, 2014).
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.
- Herlien Budiono, “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.
- HS. Salim, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika 2003).
- Ivan Chairunanda Kusuma Putra, “Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang,” *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 377–90, <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art8>.
- I Ketur Setiawan. *Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Kuasa Mutlak Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kerap Kali Menimbulkan Masalah Dalam Praktik*. *National Journal of Law* . Vol : 02 No : 1. 2020.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan Tanggungan*, Buku II, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 1998).
- Kusuma Putra, Ivan Chairunanda. “Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang.” *Jurnal Lex Renaissance* 3, no. 2 (2018): 377–90. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol3.iss2.art8>.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Cetakan III, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Penerbit KaryaMedia, 2014).
- Nico, *Tanggung Jawab Notaris selaku Pejabat Umum*, Center of Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta, 2003.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2010).
- R Subekti. *Aneka Perjanjian*. 7th ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- R Subekti, *Hukum Pembuktian* (Jakarta: Balai Pustaka, 2018).
- Salah Adiwinata, *Pengertian Hukum Adat Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni, 1980).

Yusup, Deni K. “Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perpektif Hukum Ekonomi Syariah).” *Al-’ADALAH* 12, no. 4 (2015): 701–14.