

**TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN KUASA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS)**

**Skripsi**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan memperoleh  
Gelar Sarjana Satu (S1) Ilmu Hukum  
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

**Aliffia Zinda Priliani**

**30301800034**

**Dosen Pembimbing :**

**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

**NIDN : 0611066805**

**PROGRAM STUDI (S1) ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

**HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN KUASA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS)**



Diajukan Oleh :

**Aliffia Zinda Priliani**

**30301800034**

Telah Disetujui Oleh :

Dosen Pembimbing :

**Dr. Arpangi, S.H., M.H.**

**NIDN : 0611066805**

Tanggal, *Senin, 11 April 2022*

HALAMAN PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN KUASA MUTLAK  
DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH  
(Studi Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS)

Dipersembahkan dan disusun oleh :

**Aliffia Zinda Priliani**  
30301800034

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada Tanggal 20 April 2022  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,



**Dr. Denny Suwondo, S.H, M.H**

NIDN : 0617106301

Anggota,



**Dr. Achmad Arifullah, S.H, M.H**

NIDN : 0121117801

Anggota,



**Dr. Arpangi, S.H, M.H**

NIDN : 0611066805

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

NIDN : 0607077601

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Aliffia Zinda Priliani

NIM : 3030180034

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul :

**“TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan No.455/Pdt.G /2020/PN.DPS)”**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiarism atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika kemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiarism, saya menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, 18 April 2022

Yang menyatakan,



**Aliffia Zinda Priliani**

**NIM : 30301800034**

## SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Aliffia Zinda Priliani

NIM : 30301800034

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyerahkan karya Ilmiah berupa skripsi yang berjudul :

**“TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan No.455/Pdt.G /2020/PN.DPS)”**

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non Eklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 18 April 2022

Yang menyatakan,



**Aliffia Zinda Priliani**

**NIM : 30301800034**

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

Allah tidak membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan kesanggupannya.

[Al Baqarah;286].

Jangan memaksakan diri, tapi berilah pujian. Hanya dirimu sendiri yang dapat menilaimu. Kamu tidak harus menjadi luar biasa. Percaya dan cintai dirimu sendiri. [Seulgi].

### PERSEMBAHAN :

Dengan penuh rasa syukur serta ketulusan hati, penulis menyelesaikan Skripsi ini untuk dipersembahkan kepada :

1. Kedua orang tua tercinta, Bapak Mahrozin dan Ibu Handasih.
2. Adik ku tersayang, Fachrian Dwi Nugroho.
3. Dosen Pembimbing Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H.
4. Teman-teman Fakultas Hukum.
5. Almamater.

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

*Allhamdulillah*, seraya mengucapkan puji syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan Rahmat serta HidayahNya dan shalawat serta salam yang tak henti-hentinya selalu terucap untuk Nabi Muhammad SAW. Penulis ungkapkan rasa syukur atas segala rahmat dan ridho yang Allah SWT berikan sehingga penulis mampu menyelesaikan penelitian hukum dan penulisan skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PENGGUNAAN KUASA MUTLAK DALAM AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS)”**

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat dalam menyelesaikan program pendidikan untuk mendapat gelar strata satu (S1) jurusan hukum perdata pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Hambatan dan kendala tak jarang penulis temui dalam penulisan skripsi ini namun terlepas dari bimbingan, bantuan, dan dukungan dari berbagai pihak, mungkin skripsi ini tidak dapat terselesaikan dengan baik. Untuk itu penulis mengucapkan rasa terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Demikian juga halnya kepada Wakil Dekan I Ibu Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H.

3. Dosen Pembimbing serta selaku Wakil Dekan II Bapak Dr. Arpangi, S.H., M.H. atas bimbingan dan petunjuk untuk arahan yang diberikan kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
4. Segenap Dosen dan Staf Akademik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan ilmu selama menempuh S1 dan membantu di bagian administrasi.
5. Orang tua tercinta yang telah merawat sedari kecil hingga dewasa serta senantiasa berdoa dan memberikan dukungan baik secara materiil maupun moril. Demikian juga adikku dan kakak sepupu (Bella Shifa) yang selalu memberi dorongan serta semangat agar dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Teman terbaik yang telah menemani saya dari awal masa perkuliahan sampai berakhirnya masa kuliah terkhusus (Alfi Nuriyah, Lisa Wulandari, Anindita Priscilia Thariq, Irma Umaza Hasna, Safira Aulia Rahma).
7. Teman-teman penyemangat di media sosial Ikon dan Bangtan (*My Beloved Summer*).
8. Dan untuk para pihak lain yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungan dalam penulisan skripsi ini.

Segala bentuk bantuan dan dukungan yang telah diberikan tidak dapat penulis balas, namun hanya Allah SWT yang dapat membalas sesuai dengan amal bakti bapak, ibu, saudara dan saudari dengan pahala yang berlipat ganda dan semoga dengan selesainya penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua orang.



Penulis pun menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. maka penulis berharap adanya masukan dan saran yang membangun untuk menyempurnakan skripsi ini. Penulis mengucapkan maaf yang sebesar-besarnya apabila dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini terdapat kesalahan yang tidak disengaja, baik dari redaksi kalimat maupun hal lain yang tidak berkenan di hati.

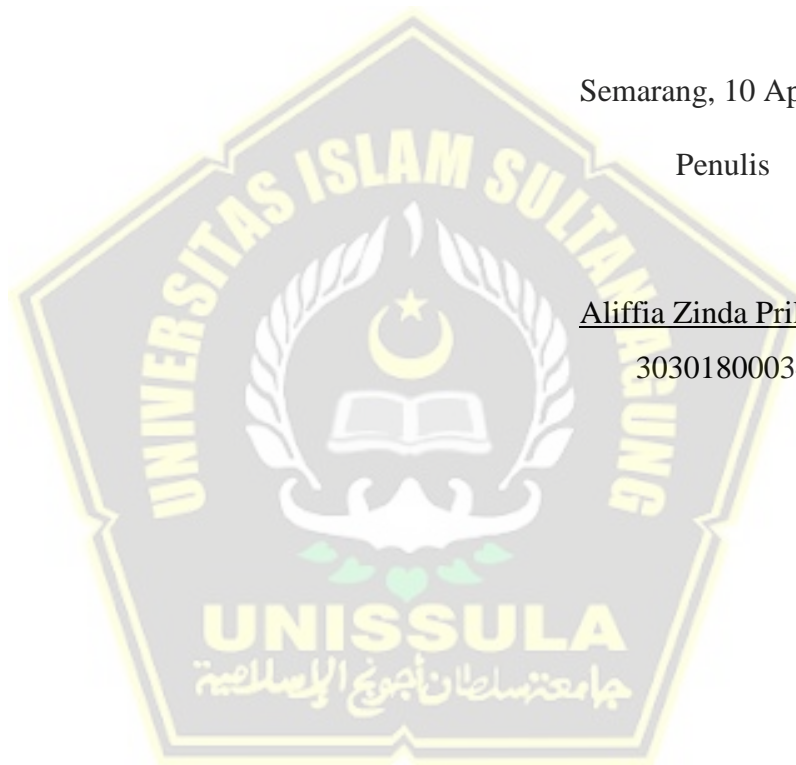
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 10 April 2022

Penulis

Aliffia Zinda Priliani

30301800034

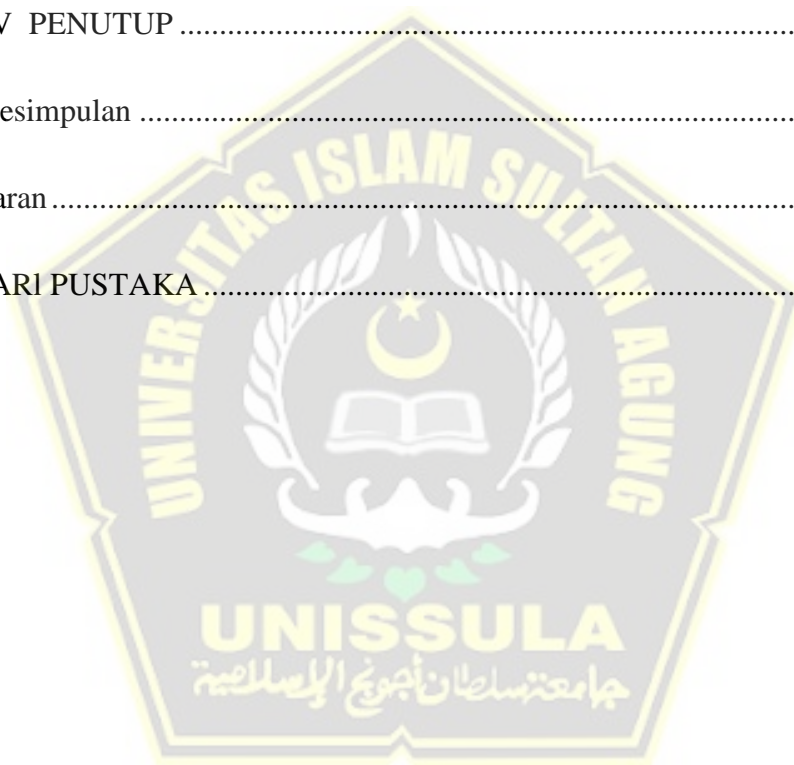


## DAFTAR ISI :

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI :.....	x
ABSTRAK.....	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Kegunaan Penelitian.....	8
E. Terminologi.....	9
1. Tinjauan Yuridis.....	9
2. Kuasa Mutlak.....	10
3. Perjanjian.....	11

4.	Akta Perjanjian Jual Beli .....	11
5.	Tanah .....	12
F.	Metode Penelitian .....	13
1.	Pendekatan Penelitian .....	14
2.	Spesifikasi Penelitian .....	14
3.	Sumber Data Penelitian .....	15
4.	Teknik Pengumpulan Data.....	16
5.	Analisis Data Penelitian .....	16
G.	Sistematikal Penulisan .....	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....		19
A.	Tinjauan Tentang Pemberian Kuasa Dan Kuasa Mutlak .....	19
1.	Pengertian Tentang Pemberian Kuasa .....	19
2.	Tinjauan Kuasa Mutlak Terhadap Perundang-Undangan .....	22
B.	Tinjauan Tentang Jual Beli.....	24
1.	Pengertian Jual Beli.....	24
2.	Syarat Sah Dan Hapusnya Perjanjian Jual Beli .....	39
3.	Hapusnya Perjanjian Jual Beli .....	41
C.	Tinjauan Tentangl Hakl Atasl Tanah .....	43
1.	Hakl Atasl Tanah.....	43
2.	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	47

3. Akta Perjanjian Jual Beli Tanah.....	55
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>63</b>
A. Proses Pembuatan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Jual .....	63
Beli Tanah .....	63
B. Akibat Hukum Yang Muncul Karena Adanya Penggunaan Kuasa .....	71
Mutlak Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah .....	71
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>82</b>
A. Kesimpulan .....	82
B. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>85</b>



## ABSTRAK

Akta Jual Beli (AJB) tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti pemindahan hak atas tanah dengan jual beli. Dalam prakteknya pembuatan AJB seringkali belum dapat dibuat karena beberapa alasan, sehingga seringkali Notaris membuat kuasa dari pihak penjual kepada pihak pembeli untuk menjamin hak pembeli. Dalam proses pemindahan hak atas tanah terdapat penggunaan kuasa mutlak yang dilarang oleh Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 yang kemudian diatur kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 seperti halnya yang terdapat dalam Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS. berdasarkan point permasalahan tersebut penulisan ini bertujuan untuk : mengetahui bagaimana proses pembuatan kuasa mutlak dan bagaimana akibat hukum jika terdapat kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang.

Metode yang digunakan dalam Penelitian bersifat yuridis normatif. Dengan pendekatan undang-undang dan kasus. Serta spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis dan data yang digunakan yaitu sumber data sekunder. Selanjutnya dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa : Proses pemberian kuasa dalam akta penelitian senyatanya sesuai dengan yang dimaksud dalam diktum kedua huruf b Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Berdasarkan diktum kedua huruf b Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 pemberian kuasa haruslah mencakup pengurusan proses balik nama dan tidak lebih. Selanjutnya Akibat hukum yang berkaitan atas akta penelitian yang telah memuat klausula kuasa mutlak dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga terbukti bahwa dalam proses pembuatannya terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan maka sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHP, yang menyatakan bahwa sah berlakunya suatu perjanjian yaitu harus memuat sebab yang halal yang termasuk ke dalam syarat Objektif, dan jika tidak terpenuhi syarat tersebut maka perjanjian jual beli atas obyek sengketa itu menjadi batal demi hukum dalam kebutuhan praktek Notaris kuasa mutlak dapat dibuat dengan syara: Transaksi jual beli didasarkan oleh PPJB lunas dan b. Pemberian kuasa tersebut merupakan kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk kepengurusan mengalihkan hak atas tanah untuk dirinya saja. Akibat hukum apabila terbukti adanya penggunaan Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 maka objek penelitian dianggap Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

*Kata Kunci : Akta Perjanjian Jual Beli, Kuasa Mutlak, Tanah*

## ABSTRACT

The Deed of Sale and Purchase (AJB) of land is a deed made by the Land Deed Making Officer (PPAT) which functions as proof of the transfer of land rights by buying and selling. In practice, the AJB often cannot be made for several reasons, so that the Notary often makes a power of attorney from the seller to the buyer to guarantee the rights of the buyer. In the process of transferring land rights there is the use of absolute power which is prohibited by the Instruction of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982 which was later re-regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 as stated in Decision No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS. based on the point of the problem, this writing aims to: find out how the process of making absolute power and what the legal consequences are if there is absolute power that is prohibited by law

The method used in the research is normative juridical. With a legal and case approach. And the research specifications used are descriptive analysis and the data used are secondary data sources. Then analyzed using qualitative analysis techniques.

Based on the results of the research, it is known that: The process of granting power of attorney in the research deed is in fact in accordance with what is referred to in the second dictum letter b of the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982. rename and nothing more. Furthermore, the legal consequences related to the research deed which contains an absolute power of attorney clause and is contrary to the applicable legal provisions so that it is proven that in the process of making it an unlawful act was carried out, as stipulated in Article 1320 of the Criminal Code, which states that the validity of an agreement must contain Halal causes are included in the Objective conditions, and if these conditions are not fulfilled, the sale and purchase agreement on the object of the dispute becomes null and void. The granting of such power of attorney is a power that gives the buyer the authority to manage the transfer of land rights for himself only. Legal consequences if it is proven that the use of Absolute Power which is prohibited by the Instruction of the Minister of Home Affairs No. 14 of 1982 is proven, the object of research is considered null and void by law and has no binding legal force.

*Keywords: Deed of Sale and Purchase Agreement, Absolute Power, Land*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Setiap manusia yang hidup di muka bumi pastilah selalu melakukan interaksi dan hubungan antara satu dengan yang lainnya untuk memenuhi kebutuhannya sebagai makhluk sosial. Dengan adanya interaksi dan hubungan antar manusia tersebut mendorong terbentuknya suatu kesatuan yang disebut masyarakat. Masyarakat sendiri merupakan sekumpulan individu-individu yang hidup bersama, bekerja sama untuk memperoleh kepentingan bersama yang telah memiliki tatanan kehidupan, norma-norma, dan adat istiadat yang ditaati dalam lingkungannya. Hubungan antar manusia ini dapat dibedakan menjadi dua yakni perbuatan hukum dan perbuatan bukan hukum. Hubungan hukum sendiri merupakan hubungan antara dua atau lebih subyek hukum yang menimbulkan sebab akibat hukum dan dijalankan sesuai kaidah-kaidah hukum. Dalam hubungan hukum ini hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak yang lainnya.

Hubungan hukum antar manusia ini dapat melahirkan sebuah perikatan yang mengikat, menurut ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) perikatan sendiri dapat terjadi dikarenakan adanya suatu perjanjian yang dibuat oleh beberapa pihak sebagai subjek hukum dan karena adanya undang-undang yang mengaturnya. Ciri utama perikatan adalah hubungan hukum antara para pihak dimana dengan hubungan itu terdapat hak

(prestasi) dan kewajiban (kontra prestasi) yang saling dipertukarkan oleh para pihak.<sup>1</sup>

Dalam perkembangannya kehidupan manusia sangat sering membuat perjanjian-perjanjian yang mengikat dengan pihak lain untuk memenuhi segala kebutuhan hidupnya. Seperti contoh yang paling sering dilakukan adalah melakukan perjanjian jual beli tanah, yang dimana satu pihak yang berjanji untuk menyerahkan hak milik suatu barang (penjual) dan satu pihak lainnya berjanji untuk membayarkan harga sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak (pembeli). Dan tanah sendiri menjadi suatu objek yang dibutuhkan oleh manusia dan diperjual belikan oleh kedua belah pihak.

Jika dilihat dari praktek nyatanya pelaksanaan perjanjian sendiri sering kali mencantumkan klausula kuasa sesuai dengan apa yang dikehendaki.<sup>2</sup> Tidak dapat dipungkiri bahwa pemberian suatu kuasa dalam kehidupan sehari-hari memanglah sangat mudah ditemui, dengan adanya persetujuan yang berisikan pemberian kuasa kepada orang lain yang menerimanya maka penerima kuasa dapat melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa tersebut sebagaimana yang dikehendaki pemberi kuasa. Dan timbal balik tersebut termasuk dalam melakukan hubungan hukum dengan pihak lain.

Menurut pasal 35 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman menjelaskan

---

<sup>1</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta, 2019, hlm.20.

<sup>2</sup> Abdulhay Marhainis, *Hukum Perdata Material*, PT Pradnya Pramita, Jakarta, 1984, hlm. 128.



secara tersirat bahwa pemberian kuasa disebut juga sebagai bantuan hukum. Bantuan hukum atau legal yang dimaksud diartikan sebagai yang sederhana, cepat, dan biaya ringan.<sup>3</sup> Peraturan lainnya yang mengatur tentang pemberian kuasa adalah Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :

*“Pemberian kuasa adalah suatu persetujuan dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>4</sup>*

Berdasarkan kitab Undang-undang Hukum Perdata di dalam bab XVI tentang Pemberian Kuasa yaitu dalam pasal 1792-1819 terdapat dua jenis sifat dari pemberian kuasa tersebut, yakni kuasa umum dan kuasa khusus.<sup>5</sup> Namun begitu, dalam prakteknya terdapat pula suatu kuasa yang bersifat mutlak dan tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penggunaan kuasa mutlak ini juga sering digunakan dalam proses perjanjian jual beli termasuk dalam proses jual beli tanah. Maka penulis ingin membatasi pembahasan dalam penelitian ini hanya pada klausul Kuasa Mutlak yang digunakan dalam proses jual beli tanah.

Namun pada dasarnya pemberian kuasa mutlak ini sudah tidak diperbolehkan lagi penggunaannya terutama yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Hal tersebut berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri

---

<sup>3</sup>*Ibid.*, hlm. 273.

<sup>4</sup>R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, cetakan Ketiga Puluh Lima, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm. 457

<sup>5</sup>Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Visi Media, Jakarta, Mei 2009, hlm.21.

tertanggal 6 Maret 1982 Nomor 14 Tahun 1982 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584. Pelarangan ini didasarkan karena seringnya terjadi penyalahgunaan pemberian kuasa mutlak tersebut oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung dengan berbagai motif penggunaannya. Pemberian kuasa mutlak dan bersifat tidak dapat dicabut kembali dalam hal jual beli tanah bertujuan untuk mempermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah, agar setelah semua persyaratan untuk pembuatan akta jual beli dipenuhi, dan tidak perlu lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanah tersebut. Namun dalam prakteknya pemberian kuasa mutlak ini sering disalahgunakan oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab sehingga memungkinkan pihak penjual tanah merasa dirugikan atas kejadian tersebut. contoh permasalahan ini dapat dilihat dalam kasus posisi pada putusan Pengadilan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS, yang menerangkan bahwa telah terjadi suatu sengketa yang berawal dari keresahan Penggugat yang merasa kehilangan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas sebidang tanah No. 488/Desa Padangsambian. Setelah beberapa tahun berlalu barulah Penggugat mengetahui bahwa SHM atas namanya tersebut telah berpindah tangan atas nama orang lain tanpa sepengetahuan diri Penggugat. Oleh karena itu, Penggugat mengajukan gugatan terhadap beberapa pihak sebagai Tergugat antaranya; Tergugat I dan II ahli waris dari saudara kandung Penggugat atas nama Ni Putu Minawati yang dalam sengketa ini diduga melakukan perbuatan melawan hukum yaitu menjual SHM No 488 kepada pihak lain tanpa

sepengetahuan Penggugat dengan berdasarkan surat kuasa menjual No. 2 tanggal 4 Juli 1990 yang dibuat oleh Penggugat dengan saudaranya tersebut dihadapan notaris, namun di lain sisi sepengetahuan Penggugat surat kuasa tersebut digunakan untuk mempermudah proses pinjaman dengan jaminan SHM No. 488 tersebut kepada bank dan bukan bermaksud untuk menjual SHM No. 488 kepada pihak lain. Tergugat III selaku pihak bank yang diduga juga turut serta dalam proses jual beli SHM No. 488 tersebut serta yang menyarankan saudara Penggugat untuk segera membuat surat kuasa menjual antara Penggugat dan saudara kandungnya. Tergugat IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli (AJB) No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 antara saudara kandung Penggugat dengan pihak yang membeli SHM No. 488. Tergugat V pihak yang saat ini menguasai SHM No. 488. Serta Turut tergugat yaitu pihak badan pertanahan setempat.

Dalam pokok perkara tersebut telah terjadi proses jual beli tanah yang dilakukan oleh antara Ni Putu Minawati dengan Tergugat V atas sebidang tanah yang bersertifikat hak milik No. 488 atas nama Elizabeth Penggugat dalam sengketa tersebut. Dalam proses jual beli tersebut Ni Putu Minawati menggunakan surat kuasa menjual yang dibuat bersama Penggugat dan diduga surat kuasa menjual tersebut tidak dimaksudkan oleh Penggugat untuk keperluan menjual SHM No. 488 seperti yang telah dilakukan oleh Ni Putu Minawati tersebut. Tanpa sepengetahuan Penggugat SHM tersebut telah beralih penguasaan yang dulunya atas nama Elizabeth menjadi Ni Nengah Kartini yaitu pembeli yang membeli SHM No. 488 tersebut dari Ni Putu

Minawati dengan bukti Akta perjanjian jual beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perkara Tergugat IV. Dalam proses persidangan dengan bukti bukti yang dihadirkan dalam persidangan ditemukan fakta hukum bahwa di dalam Akta Jual Beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 telah dimasukkan suatu bentuk pemberian kuasa dari pihak penjual (Ni Putu Minawati) kepada pihak pembeli (Tergugat V) sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 Akta Perjanjian Jual Beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 yang menyatakan :

*“Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Agraria, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan*

*Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.”<sup>6</sup>*

Dengan adanya klausula kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir maka secara nyata pemberian kuasa dalam pasal 3 Akta tersebut bersesuaian dengan kriteria Kuasa Menjual Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Namun, jika ditarik kembali ke awal pokok perkara awal mula dibentuknya akta jual beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 tersebut berdasarkan akta kuasa menjual No. 2 tertanggal 4 Juli 1990 yang juga diduga didapat oleh Ni Putu Minawati dengan

---

<sup>6</sup>Putusan Pengadilan No.455/Pdt.G/2020/PN.DPS, hal. 75

cara yang tidak sah dan ada kemungkinan tidak memiliki kekuatan hukum untuk digunakan saat proses menjual SHM No. 488 yang pada persidangan tersebut berlangsung telah menghasilkan akta jual beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 tersebut. Sehingga dalam kasus posisi tersebut dapat penulis lihat bahwa terdapat 2 (dua) bentuk pemberian kuasa yang terjadi, diantaranya; 1) Pemberian kuasa berupa kuasa untuk menjual yang diberikan oleh Penggugat kepada Ni Putu Minawati (diwakilkan oleh T I dan T II), dan 2) Pemberian kuasa yang diberikan oleh Ni Putu Minawati kepada Tergugat V selaku pembeli SHM No. 488. Dan yang menjadi fokus dari penulis adalah pemberian kuasa yang kedua yakni yang diberikan oleh Ni Putu Minawati kepada Tergugat V selaku pembeli SHM No. 488 yang nantinya akan menjadi batasan pembahasan dalam penulisan penelitian ini.

Berdasarkan permasalahan diatas, penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh mengenai penggunaan kuasa mutlak dalam proses jual beli tanah. Sehingga penulis memutuskan untuk menulis sebuah skripsi dengan judul “Tinjauan Yuridis Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang diatas maka dapat penulis rumuskan bahwa permasalahan yang ada sebagai berikut :

1. Bagaimana proses pembuatan kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah?

2. Bagaimana akibat hukum yang muncul karena adanya penggunaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penulisan penelitian ini, yang penulis sudah bahas di atas adalah sebagai berikut ;

1. Untuk mengetahui proses pembuatan penggunaan klausul kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui akibat hukum dari penggunaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah.

### **D. Kegunaan Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dengan baik dan efisien. Adapun manfaat yang dapat penulis ambil dari penelitian ini adalah :

#### **Kegunaan Teoritis :**

- a. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan wawasan atau masukan ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam hal penggunaan surat kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah.
- b. Sebagai literatur tambahan bagi yang ingin melakukan penelitian mengenai penggunaan surat kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah.

#### **Kegunaan Praktis :**

Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjelaskan bahwa penelitian bermanfaat untuk memberi tambahan pemikiran bagi pemecahan masalah yang berhubungan dengan tema dari penelitian ini baik bagi praktisi hukum maupun masyarakat umum. Bagi mahasiswa terkhusus penulis bermanfaat untuk memenuhi salah satu syarat penyelesaian studi S1 fakultas hukum di Universitas Islam Sultan Agung Semarang dan menambah pengetahuan penulis mengenai penggunaan klausul kuasa mutlak dalam akta jual beli tanah.

## **E. Terminologi**

Pada penelitian hukum hendaknya perlu diketahui beberapa istilah atau arti masing-masing kata yang terdapat pada judul dimana dibuat berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan sehingga penulis dapat memperhatikan makna dan bentuk dasar sebuah kata serta memahami penggunaan kata sesuai konteksnya. Maka terminologi hukum dalam penelitian ini sebagai berikut :

### **1. Tinjauan Yuridis**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tinjauan memiliki arti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), pandangan, pendapat (sesudah menyelidiki, mempelajari, dan sebagainya). Menurut Kamus Hukum, kata Yuridis berasal dari kata *yuridisch* yang berarti menurut hukum atau melihat suatu hal dari segi hukum. Dapat disimpulkan tinjauan yuridis berarti mempelajari dengan cermat, memeriksa (untuk memahami), suatu pandangan atau pendapat dari segi hukum.

## 2. Kuasa Mutlak

Kata “Kuasa” adalah daya, kekuatan, atau wenang. Dalam bahasa Inggris, disebut sebagai power dan dalam bahasa Belanda disebut dengan *gezag* atau *macht*. Sementara menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyatakan definisi kuasa sebagai “yang berisi tentang pemberian kuasa kepada seseorang untuk mengurus sesuatu”. Dengan begitu dapat disimpulkan Surat Kuasa adalah dokumen yang memberi wewenang kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa, karena pihak pemberi kuasa sedang tidak dapat melakukannya sendiri. Dan pihak lain ini dapat berupa pengacara, keluarga, ataupun orang lain yang terkait.<sup>7</sup>

Sedangkan kata “Mutlak” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki beberapa arti yaitu, mengenai segenapnya (segalanya); seutuhnya, tiada terbatas; penuh, dan arti yang terakhir adalah tidak boleh tidak; harus ada.

Dengan begitu surat kuasa mutlak dapat diartikan sebagai dokumen yang berisikan pemberian wewenang kepada pihak lain untuk melakukan perbuatan hukum atas nama pemberi kuasa dan pihak penerima dengan kuasa tersebut dapat menjalankan wewenang yang diberikan dengan seutuhnya dan tidak terbatas. Sedangkan menurut Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 menjelaskan kuasa mutlak merupakan suatu kuasa

---

<sup>7</sup>Kiki Faqiha, *Surat Kuasa: Pengertian, Ciri-ciri, Jenis, dan Contohnya*, DetikEdu, 2021 <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5523325/surat-kuasa-pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya> (diakses pada 16 Desember 2021)



yang mengandung unsur-unsur bahwa kuasa yang telah diberikan tersebut tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

### **3. Perjanjian**

Perjanjian secara bahasa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) memiliki arti persetujuan baik tertulis maupun lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Sedangkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pengertian perjanjian ini terdapat dalam Pasal 1313 yang menjelaskan bahwa suatu perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dengan adanya suatu perjanjian yang telah disetujui oleh pihak-pihak yang bersangkutan maka ketentuan-ketentuan yang ada didalamnya berlaku menjadi undang-undang yang sah bagi para pihak yang bersangkutan dalam memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak yang timbul dari adanya perjanjian tersebut.

### **4. Akta Perjanjian Jual Beli**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan mencakup keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi.

Kata “jual beli” dalam bahasa Belanda disebut *koop en verkoop* artinya suatu persetujuan/perjanjian (*overeenkomst*). Sehingga dapat diketahui bahwa jual beli merupakan salah satu dari bentuk perjanjian. Jual

beli adalah suatu persetujuan antara dua pihak, dimana pihak kesatu berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya akan membayar harga yang telah disepakati. Selain itu Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dalam Pasal 1457 menjelaskan bahwa, *“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*<sup>8</sup>

## 5. Tanah

Kata “tanah” secara bahasa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali. Sedangkan menurut arti yuridis istilah “Tanah” memiliki arti yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (UUPA), dijelaskan dalam ketentuan Pasal 2 UUPA dinyatakan bahwa; “Atas dasar hak menguasai dari Negara..... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang.”. Tanah dalam pengertian yuridis ini mencakup permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria serta hak tanah mencakup hak atas sebagian tertentu yang berbatas di permukaan bumi.

Dalam Pasal 4 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk

---

<sup>8</sup>R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, hlm. 366

menggunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan yang disebut Tanah, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya, dengan demikian yang dipunyai dengan hak atas tanah adalah tanahnya, dalam artian sebagian tertentu dari permukaan bumi, tetapi wewenang menggunakan yang bersumber dengan hak tersebut diperluas hingga meliputi penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawah tanah, air serta suang yang ada di atasnya.<sup>9</sup>

“Tanah” dalam pengertian geologis astronomis, diartikan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuh-tumbuhan yang disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian, tanah perkebunan, dan tanah bangunan yang digunakan untuk mendirikan bangunan.<sup>10</sup>

Sehingga dapat dipahami bahwa yang dimaksud dengan pengertian tanah adalah bagian permukaan bumi termasuk tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air yang langsung dikuasai oleh negara atau dipunyai dengan sesuatu hak oleh perorangan atau badan hukum.

## **F. Metode Penelitian**

Metode penelitian pada hakekatnya adalah merupakan suatu usaha yang dilakukan untuk menemukan, mengembangkan, atau menguji kebenaran dengan metode ilmiah yang akan dipergunakan dalam sebuah penelitian.

---

<sup>9</sup>Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm.18

<sup>10</sup>Sunindhia dan Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*, PT Dina Aksara, Jakarta, 1988, hlm. 8.

Metode dari metode dari metode pendekatan rasional dan metode empiris.<sup>11</sup> Penelitian hukum mencakup segenap kegiatan seorang pelajar hukum mencakup segenap kegiatan seorang pelajar hukum, hakim, jaksa, pengacara, konsultan hukum dan juga kegiatan mahasiswa hukum dalam penelitian hukum.<sup>12</sup> Penelitian hukum senantiasa harus diserasikan dengan disiplin hukum yang merupakan suatu sistem ajaran tentang hukum sebagai norma dan kenyataan.<sup>13</sup> Maka metode penelitian yang digunakan penulis yaitu :

### **1. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini sifatnya yuridis normatif dengan jenis penelitian hukum yang mengambil data kepustakaan. Penelitian yuridis normatif, merupakan penelitian utama dalam penelitian ini. Dalam penelitian ini bahan pustaka merupakan data dasar penelitian yang digolongkan sebagai data sekunder.

### **2. Spesifikasi Penelitian**

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis adalah penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran seteliti mungkin mengenai manusia, keadaan dan gejala lainnya, atau penelitian untuk mengumpulkan data, menyusun, dan mengklasifikasikan, menganalisiskan, dan menginterpretasikan. Digunakan pendekatan kualitatif oleh penulis bertujuan untuk mengerti

---

<sup>11</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 6.

<sup>12</sup>Soejono dan Abdurrahman, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2000, hlm.4.

<sup>13</sup>Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2001, hlm. 20.

atau memahami gejala yang diteliti. Penulis melakukan penelitian dengan tujuan untuk menarik azas-azas hukum (*rechtsbeginselen*) yang dapat dilakukan terhadap hukum positif tertulis maupun hukum positif tidak tertulis.<sup>14</sup>

### 3. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini bersifat yuridis normatif, oleh karena itu menggunakan data sekunder yang terdiri atas :

a. Bahan hukum primer, adalah bahan yang bersifat mengikat dan berasal dari hukum positif nasional dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang diurutkan berdasarkan hierarki; diantaranya yang digunakan dalam penelitian ini antara lain :

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tertanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>14</sup>Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid I*, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1984, hlm. 19.

- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer, terdiri dari : literatur-literatur tentang Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan data sekunder mencakup dokumen-dokumen, buku hasil penelitian yang berwujud laporan dan seterusnya.<sup>15</sup>
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk terhadap bahan hukum primer dan sekunder atau lebih dikenal dengan nama bahan acuan atau rujukan di bidang hukum, misalnya dengan menggunakan Kamus Besar Bahasa Indonesia dan Kamus Hukum.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Pada penelitian ini teknik pengumpulan data yang dilakukan dan digunakan penulis dalam penelitian hukum adalah studi dokumen atau kepustakaan. Maka dalam mengkaji dengan studi dokumen atau kepustakaan dapat mencakup penelusuran data sekunder yaitu mengkaji data-data internet dan literatur dokumen yang ada.

#### **5. Analisis Data Penelitian**

Menganalisis data dapat dilakukan secara kualitatif yaitu dengan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata yang tertulis atau lisan. Dengan cara analisis kualitatif

---

<sup>15</sup>Marzuki, *Metode Riset*, PT Hanindita Offset, Yogyakarta, 1983, hlm. 59.

penulis menggunakan metode induktif, yaitu berfikir dari fakta-fakta atau peristiwa yang terjadi pada umumnya.

## **G. Sistematika Penulisan**

Secara garis besar sistematika penulisan skripsi penulis dengan judul Tinjauan Yuridis Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah adalah sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Merupakan bab yang menjelaskan gambaran umum mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini, yang mencakup : latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Merupakan bab yang berisikan kepustakaan serta landasan teori terkait tinjauan umum tentang pemberian kuasa dan kuasa mutlak, tinjauan tentang jual beli, dan tinjauan umum tentang tanah serta tentang akta perjanjian jual beli.

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

Merupakan bab yang mencakup pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah penelitian, yaitu mengenai :

1. Bagaimana proses pembuatan kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah?

2. Bagaimana akibat hukum yang muncul karena adanya penggunaan kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli tanah?

#### **BAB IV : PENUTUP**

Merupakan bab yang berisi tentang kesimpulan dari rangkuman hasil penelitian dan saran dari rangkuman hasil pembahasan yang berhubungan dengan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah yang ditemukan pada saat penulis melakukan penelitian tersebut.





## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Tentang Pemberian Kuasa Dan Kuasa Mutlak

##### 1. Pengertian Tentang Pemberian Kuasa

Menurut Kamus Hukum pemberian kuasa merupakan suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kuasa kepada pihak yang lain (penerima kuasa/*lasthebber*), yang menerimanya untuk atas namanya sendiri atau tidak menyelenggarakan satu perbuatan hukum atau lebih untuk yang memberi kuasa itu. Pengertian tentang pemberian kuasa juga dijelaskan dalam KUH Perdata dalam ketentuan Pasal 1792 KUH Perdata yang berbunyi :

*“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”<sup>16</sup>*

Dapat dilihat dari isi pasal tersebut pemberian kuasa adalah suatu perjanjian yang memiliki 2 (dua) pihak yang bersangkutan, yang berperan sebagai pemberi kuasa dan penerima kuasa. Kemudian yang dimaksud dengan “untuk atas namanya” berarti bahwa yang diberi kuasa bertindak untuk dan atas nama si pemberi kuasa, sehingga segala sebab akibat yang timbul dari perjanjian itu

---

<sup>16</sup>R. Subekti dan R Tjitrosudibio, *Op., Cit*, hlm. 457.

menjadi tanggung jawab seutuhnya dari si pemberi kuasa dalam batas-batas kuasa yang diberikan.

Menurut Hukum Islam pemberian kuasa sering disebut dengan akad Wakalah. Wakalah sendiri memiliki beberapa arti menurut bahasa, diantaranya adalah perlindungan (*al-hifzh*), penyerahan (*at-tafwidh*), atau memberikan kuasa. Menurut kalangan *Syafi'iyah* pengertian wakalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (*al-muwakkil*) kepada orang lain (*al-wakil*) supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang dapat digantikan (*an-naqbalu an-niyabah*) dan dapat dilakukan oleh pemberi kuasa. Dengan ketentuan pekerjaan tersebut dilaksanakan pada saat pemberian kuasa masih hidup.<sup>17</sup> Dasar penetapan al-wakalah dalam syariah salah satunya terdapat dalam QS An-Nisa ayat 35:

وَأِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا إِن يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

Yang artinya : *“Dan jika kamu khawatir ada persengketaan antara keduanya, maka kirimkanlah seorang hakim dari keluarga laki-laki dan seorang hakim dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakim itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”*<sup>18</sup>

Berdasarkan penjelasan singkat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan al-wakalah adalah suatu akad dimana

---

<sup>17</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah*, Cetakan ketiga, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 20.

<sup>18</sup> Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>

pihak pertama menyerahkan suatu kuasa kepada pihak kedua untuk melakukan suatu perbuatan yang dapat digantikan oleh orang lain pada masa hidupnya dengan syarat-syarat tertentu, dan maksud dari al-wakalah ini sejalan dengan maksud pemberian kuasa yang dijelaskan dalam Pasal 1792 KUH Perdata.

Dalam pelaksanaannya pemberian kuasa dapat disampaikan dengan akta umum, tulisan dibawah tangan, sepucuk surat, secara lisan, maupun secara diam-diam sesuai dengan Pasal 1793 KUH Perdata. Kemudian mengetahui lebih dalam lagi mengenai pemberian kuasa menurut Pasal 1795 KUHPerdata memiliki 2 (dua) jenis surat kuasa yang dapat dijumpai yakni :

- Surat Kuasa Umum, suatu pemberian kuasa yang diberikan secara umum adalah meliputi perbuatan-perbuatan pengurusan yang mencakup segala kepentingan pemberi kuasa, kecuali perbuatan yang hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik, penjelasan tersebut sesuai dengan bunyi Pasal 1796 KUH Perdata.<sup>19</sup>
- Surat Kuasa Khusus, surat kuasa ini hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih; oleh karena itu diperlukan suatu pemberian kuasa yang menyatakan dengan tegas perbuatan mana yang dapat dilakukan oleh penerima kuasa.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup> Djaja S. Meliala, *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum perdata*, cetakan pertama, Nuansa Aulia, Bandung, 2008, hlm. 5.

<sup>20</sup> *Ibid.*

Suatu perjanjian dalam kenyataannya juga dapat berakhir, sama halnya dengan perjanjian pemberian kuasa ini. Berakhirnya perjanjian pemberian kuasa ini telah diatur dalam Pasal 1813 KUH Perdata, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Atas kehendak pemberi kuasa,
2. Atas permintaan penerima kuasa,
3. Persoalan yang dikuasakan telah dapat diselesaikan,
4. Salah satu pihak meninggal dunia,
5. Salah satu pihak berada di bawah pengampuan (Curatele),
6. Salah satu pihak dalam keadaan pailit,
7. Karena perkawinan perempuan yang memberi atau yang menerima kuasa.<sup>21</sup>

## **2. Tinjauan Kuasa Mutlak Terhadap Perundang-Undangan**

Dalam praktek sehari-hari, dikenal satu jenis surat kuasa selain umum dan khusus, melalui akta-akta Notaris atau dibawah tangan. Surat kuasa ini memakai klausul “tidak dapat dicabut” atau lebih sering dikenal dengan istilah “ surat kuasa Mutlak”. Surat kuasa ini sebenarnya telah dilarang penggunaannya menurut Instruksi Mendagri tanggal 6 Maret 1982, No. 14 Tahun 1982, yang kemudian telah diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988, No. 2584 K/Pdt/1982.<sup>22</sup> Putusan Mahkamah Agung ini menentukan bahwa, surat kuasa mutlak mengenai jual-beli tanah tidak dapat dibenarkan, karena dalam

---

<sup>21</sup>R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op., Cit*, hlm. 461.

<sup>22</sup>Yahya Harapan, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 6.

prakteknya sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual-beli tanah.

Pengertian kuasa mutlak menurut Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan Hak Atas Tanah adalah kuasa yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

- a. Tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
- b. Memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.<sup>23</sup>

Menurut pendapat Hendra Setiawan Boen dampak sebuah surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat mencabut kuasanya dari penerima kuasa. Biasanya sebuah surat kuasa akan dianggap sebagai surat kuasa mutlak dengan dicantumkan klausa bahwa pemberi kuasa akan mengesampingkan berlakunya Pasal 1813 jo Pasal 1814 KUH Perdata mengenai cara berakhirnya pemberian kuasa. Dengan demikian, pemberian kuasa menjadi tidak dapat lagi menarik kembali kuasanya tanpa kesepakatan pihak penerima kuasa. Penggunaan surat kuasa mutlak ini adalah termasuk salah satu bentuk *lex mercatoria* yang sudah menjadi hukum kebiasaan sehari-

---

<sup>23</sup> Departemen Dalam Negeri, *Instruksi Menteri Dalam Negeri Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*, Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982.

hari dalam dunia bisnis.<sup>24</sup> Namun, Setelah dikeluarkannya Instruksi Menteri dalam Negeri tersebut penggunaan surat kuasa mutlak tersebut telah dilarang, karena seringkali penggunaannya digunakan untuk praktek jual beli yang terselubung serta tak sedikit yang memberikan kerugian bagi pemilik sah dari tanah yang bersangkutan. Selain itu, larangan penggunaan kuasa mutlak juga dapat ditemukan pula dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997).

## **B. Tinjauan Tentang Jual Beli**

### **1. Pengertian Jual Beli**

Dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari manusia tentunya tidak dapat jauh dari transaksi jual beli. Jual beli secara umum adalah suatu kegiatan yang terdiri dari pihak penjual dan pembeli yang memiliki hak dan kewajiban masing-masing. Hak dari penjual adalah menerima uang sebagai pembayaran sesuai harga objek yang telah disepakati kedua pihak dan berkewajiban untuk memberikan objek yang diperjualbelikan kepada pembeli. Sedangkan hak dari pihak pembeli adalah menerima objek yang telah dibelinya dan berkewajiban untuk membayarkan uang sesuai harga yang telah disepakati.

---

<sup>24</sup>Diana Kusumasari, *Surat Kuasa Mutlak*, 2011, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kuasa-mutlak-lt4d82ef71dee0a> diakses pada 25 Januari 2022.

Pengertian lebih lanjut mengenai jual beli ini dapat dilihat dari berbagai perspektif seperti menurut perspektif hukum barat KUH Perdata, menurut perspektif hukum Adat, dan menurut perspektif hukum Islam sebagai berikut :

**a. Pengertian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Barat KUH Perdata**

Dalam KUH Perdata jual beli merupakan salah satu jenis kontrak yang diatur dalam pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi :

*“Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>25</sup>*

Maka, Jual beli adalah suatu persetujuan dimana satu pihak mengikatkan diri untuk berwajib menyerahkan suatu barang, dan pihak lain berwajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>26</sup>

Pada hukum perdata, jual beli termasuk ke dalam perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang dapat menimbulkan kewajiban pada pihak-pihak.<sup>27</sup> Sehingga terciptanya jual beli apabila

---

<sup>25</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op., Cit.*, hlm. 366.

<sup>26</sup> Jamal Wiwoho dan Anis Mashdurohaturun, *Hukum Kontrak, Ekonomi Syariah dan Etika Bisnis*, Cetakan Pertama, Undip Press, Semarang, 2017, hlm. 64.

<sup>27</sup> Achmad Busro, *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*, Cetakan Kedua, Pohon Cahaya, Yogyakarta, 2017, hlm. 73.

terdapat persetujuan kehendak dari para pihak. Kemudian persetujuan jual beli tersebut diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdara yang berbunyi :

*“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harga, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harga belum dibayar.”*<sup>28</sup>

Berdasarkan persetujuan jual beli dikatakan telah terjadi pemindahan hak milik apabila barang sudah diserahkan kepada pembeli (*levering*). Jadi, selama penyerahan belum dilakukan, maka hak milik atas barang masih tetap berada di tangan penjual. Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 1459 KUHPerdara yang menyatakan bahwa :

*“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.”*<sup>29</sup>

Dapat dilihat dari bunyi pasal tersebut, bahwa terdapat pasal-pasal lain yang mengatur tiga macam penyerahan hak milik, dan masing-masing pasal berlaku untuk masing-masing macam benda, yaitu :

a) Benda yang bergerak;

- Pasal 612 KUH Perdata : *“Penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh, dilakukan dengan*

---

<sup>28</sup>R. Subekti dan R. Tjitrisudibio, *Op., Cit.*, hlm. 366.

<sup>29</sup>*Ibid.*



*penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada. Penyerahan tak perlu dilakukan, apabila kebendaan yang harus diserahkan, dengan alasan hak lain telah dikuasai oleh orang yang hendak menerimanya.*<sup>30</sup>

b) Benda tidak bergerak;

- Pasal 613 KUH Perdata : *“Penyerahan akan pitang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya, dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau di bawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”*<sup>31</sup>

c) Benda yang tidak bertubuh.

- pasal 616 KUHPerdata : *“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam pasal 620.”*<sup>32</sup>

Dalam Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa suatu sebab dinyatakan dilarang jika bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Maka dari itu perlu diketahui mengenai adanya asas-asas perjanjian yang harus ditaati agar suatu perjanjian menjadi aturan hukum yang berlaku bagi kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Menurut

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 179.

<sup>31</sup> *Ibid*.

<sup>32</sup> *Ibid*.

Mariam Darus Badruzaman mengemukakan asas-asas dalam hukum kontrak sebagai berikut :<sup>33</sup>

#### 1. Asas Kebebasan Berkontrak

Menurut Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa seluruh persetujuan dibuat oleh para pihak secara sah dijadikan sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Maksud dari pasal ini yaitu setiap orang dapat mengadakan perjanjian apapun baik belum diatur maupun yang telah diatur dalam undang-undang dan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan norma kesusilaan. Pada asas ini memberikan hak untuk para pihak antara lain :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratannya;
- d. Menentukan bentuk perjanjian, baik secara tertulis atau lisan.

Oleh karena itu, terhadap kehendak bebas dalam pembuatan perjanjian tidak diberikan arti secara mutlak, akan tetapi diberikan arti secara relatif yaitu perjanjian dibuat dengan mengaitkan kepentingan umum dan dilaksanakan dengan itikad baik.

---

<sup>33</sup>Jamal Wiwoho dan Anis Mashdurohatun, *Op., Cit*, hlm. 21.

## 2. Asas Konsensualisme

Asas ini menentukan suatu perjanjian dan dikenal baik dalam sistem hukum *civil law* maupun *common law*. Dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan terdapat syarat sah perjanjian, yaitu :

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Artinya salah satu pihak tidak ada yang merasa keberatan dengan dibuatnya perjanjian.
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Artinya kedua belah pihak telah cakap melakukan perbuatan hukum, baik dari sisi usia maupun kesehatan mentalnya.
- c) Suatu hal tertentu; Artinya objek dari perjanjian itu benar-benar ada (riil).
- d) Suatu sebab yang halal; Artinya perjanjian bersumber dari hal-hal yang tidak dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Namun diantara syarat sah tersebut yang sesuai dengan asas ini adalah adanya kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan bentuk asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, namun hanya dibutuhkan kesepakatan kedua belah pihak saja. Kesepakatan memiliki arti yakni persesuaian

kehendak dan pernyataan yang bebas dan dibuat oleh kedua belah pihak.

### 3. Asas Kekuatan Mengikat (*pacta sunt servanda*)

Asas ini memberikan petunjuk bagi para pihak dalam membuat suatu perjanjian, tepatnya dijelaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian berlaku secara sah sebagai undang-undang bagi yang membuatnya (para pihak). Asas kepastian hukum atau disebut juga dengan *pacta sunt servanda* yaitu asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak, sebagaimana seperti undang-undang yang berlaku sehingga mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap isi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas kekuatan mengikat ini sangat erat hubungannya dengan asas pertama yaitu kebebasan berkontrak. Hal ini dapat disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

### 4. Asas Kepribadian

Asas ini menunjukkan identitas atau personalia dalam suatu perjanjian. Asas ini dapat ditemukan pada Pasal 1315 KUH Perdata yang memiliki arti pada pokoknya menyatakan dalam suatu perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuat dan mengadakan perjanjian tersebut. namun pada Pasal 1340 KUH Perdata disebutkan bahwa perjanjian itu

terdapat pengecualian yaitu mengenai janji untuk pihak ketiga atau disebut sebagai *derden beding* yang tercantum dalam Pasal 1317 KUH Perdata. Berdasarkan pasal-pasal itulah disimpulkan bahwa asas kepribadian adalah asas yang menentukan individu akan melakukan dan/atau membuat perjanjian untuk kepentingan perseorangan saja danberlak bagi mereka yang membuatnya (para pihak atau individu yang mengadakan perjanjian).

Namun terdapat pengecualian pada Pasal 1317 KUH Perdata bahwa dapat mengadakan suatu perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan adanya beberapa syarat yang ditentukan. Jika dibandingkan antara Pasal 1317 KUH Perdata dengan 1318 KUH Perdata, maka pada Pasal 1218 KUH Perdata memiliki ruang lingkup yang luas mengenai pengaturan terkait dengan hubungan perjanjian dan 1317 KUH Perdata mengatur dalam ruang lingkup sempit yaitu pengecualiannya (adanya pihak ketiga).

#### 5. Asas Itikad Baik / *te goeder trouw*

Pada Pasal 1338 KUH Perdata ayat (3) dijelaskan bahwa setiap orang yang membuat suatu kontrak harus memiliki itikad baik. Itikad baik merupakan suatu hal yang dimana para pihak harus menjalankan substansi perjanjian berdasarkan keyakinan, kepercayaan dan kemauan yang baik.

Atas itikad baik dibagi menjadi dua macam, antara lain itikad baik nisbi yaitu seseorang lebih memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek dan itikad baik mutlak adalah penilaian terletak pada akal sehat dan keadilan serta dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif. Dalam hal perjanjian jual beli, itikad baik sangat penting keberadaannya karena apabila salah satu pihak baik penjual maupun pembeli telah memiliki itikad baik, mereka akan mendapat perlindungan hukum.

#### **b. Pengertian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Adat**

Jual beli merupakan salah satu perjanjian yang bersifat riil. Maksudnya adalah penyerahan barang yang di perjanjian dalam jual beli menjadi syarat mutlak untuk dipenuhi dalam sebuah perjanjian. Sehingga jika telah diperjanjikan suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.<sup>34</sup> Selain itu juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-

---

<sup>34</sup>Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, dan Luh Putu Suryani, *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*, Jurnal Interpretasi Hukum, 2020, Vol. 1, No.1, hlm.2, <https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/2196/1594> diakses pada 19 Januari 2022.

lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.<sup>35</sup>

Banyak nya suku dan adat yang dimiliki Indonesia menimbulkan beberapa corak masyarakat hukum adat yang berbeda dengan masyarakat adat lainnya. Pertama, corak masyarakat hukum adat di Indonesia yang berhubungan dengan perjanjian jual beli ini adalah adanya prinsip konkrit. Prinsip ini diartikan sebagai suatu yang jelas dan nyata yang menunjukkan bahwa setiap perbuatan yang dilakukan dalam masyarakat tidak dilakukan secara sembunyi-sembunyi. Hal ini sangat berkaitan dengan pertanggungjawaban hukum.<sup>36</sup>

Kedua, dalam suatu hal perjanjian hukum adat memberikan pengertian bahwa pada masyarakat hendaknya dilakukan prinsip perjanjian jual beli secara konstan. Prinsip tersebut bermakna adanya keseimbangan khususnya dalam pemenuhan prestasi. Setiap pemenuhan prestasi selalu diiringi dengan kontraprestasi yang diberikan secara serta merta atau secara langsung. Hal ini seperti perjanjian jual beli apabila telah terjadi kesepakatan baik dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli, maka haruslah

---

<sup>35</sup> *Ibid.*

<sup>36</sup> Jawahir Thontowi, *Pengaturan Masyarakat Hukum Adat dan Implementasi Perlindungan Hak-hak Tradisionalnya*, Jurnal Penelitian Ilmu Hukum, 2015, Vol. 10, No. 1, hlm 5, <https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/viewFile/4190/3711> diakses pada 20 Januari 2022.

selalu disertai dengan pembayaran sebagai tanda jadi/ uang muka (*panjer*).<sup>37</sup>

### c. Pengertian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Islam

Secara bahasa jual beli dalam bahasa Arab adalah *al-bay'* yang memiliki arti tukar-menukar atau saling menukar. Menurut Ibnu Qudamah yang dikutip oleh Rahmad Syafei pengertian jual beli adalah “tukar menukar harta untuk saling dijadikan hak milik”. Dapat disimpulkan, bahwa pengertian jual beli menurut bisnis syariah adalah tukar menukar barang antara dua orang atau lebih dengan dasar suka sama suka, untuk saling memiliki. Dengan jual beli, pihak penjual berhak memiliki uang secara sah dan pihak pembeli berhak memiliki barang yang dia terima dari penjual.<sup>38</sup>

Jual beli ini cukup berkembang dengan baik dalam kehidupan masyarakat dan menurut ketentuan bisnis syariah. Hal tersebut disebabkan karena terdapat unsur sukarela baik dari pihak penjual maupun pihak pembeli. Dalam melakukan jual beli ini, hendaknya harus dilakukan dengan saling menguntungkan dan tidak merugikan satu sama lain. Selain itu, jual beli sebaiknya dilakukan secara adil, tidak menipu dan saling menghormati sesama pihak sehingga dalam perdagangan

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Siti Mujiatun, *Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna'*, Jurnal Riset dan Akuntansi dan Bisnis, 2013, Vol. 13, No. 2, hlm. 204, <http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/akuntan/article/view/149/94> diakses pada 23 Desember 2021.



khususnya jual beli secara islam terdapat prinsip-prinsip ideal. Perdagangan dalam islam yang ideal menurut Bayu Krina Murthi setidaknya mengandung prinsip-prinsip sebagai berikut:<sup>39</sup>

1. Prinsip jual beli (perdagangan atau perniagaan) itu halal dan bukan dosa. Hal ini berdasarkan QS. Al Baqarah 2; 282;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَكْتُبُوهُ ۖ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ  
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ وَلَا يَأْب كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلْيُمْلِلِ الَّذِي  
عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا بِيخْسٍ مِنْهُ شَيْئًا فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ  
سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيُمْلِلْ وَلِيُّهُ بِالْعَدْلِ  
وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رَجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتْنِ  
مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكَّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَىٰ وَلَا  
يَأْب الشُّهَدَاءُ إِذَا مَا دُعُوا ۗ وَلَا تَسْمُوا أَنْ تَكْتُبُوهُ صَغِيرًا أَوْ كَبِيرًا إِلَىٰ  
أَجَلٍ ۗ ذَٰلِكُمْ أَقْسَطُ عِنْدَ اللَّهِ وَأَقْوَمٌ لِلشَّهَادَةِ وَأَدْنَىٰ أَلَّا تَرْتَابُوا إِلَّا أَنْ تَكُونَ  
تِجَارَةً حَاضِرَةً تُدِيرُونَهَا بَيْنَكُمْ فَلَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَلَّا تَكْتُبُوهُ ۗ وَأَشْهَدُوا  
إِذَا تَبَايَعْتُمْ ۗ وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۗ وَإِنْ تَفَلَّوْا فَإِنَّهُ فَسُوقٌ بِكُمْ ۗ  
وَاتَّقُوا اللَّهَ ۗ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ

Artinya : “wahai orang-orang yang beriman! Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya

<sup>39</sup>Jamal Wiwoho dan Anis Mashdurohatun, *Op., Cit*, hlm. 145-148.

*dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berhutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang laki-laki, maka (boleh) seorang laki-laki dan dua orang perempuan di antara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi (yang ada), agar jika yang seorang lupa, maka yang seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah, lebih dapat menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli, dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepada mu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”<sup>40</sup>*

---

<sup>40</sup>Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>.

2. Prinsip perdagangan harus dilakukan berdasarkan rasa suka sama suka dan tidak dengan cara yang batil. Hal ini sebagaimana tertulis dalam QS. An-Nisa 4 :29 ;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.”*<sup>41</sup>

3. Prinsip perdagangan tidak boleh membuat lali. Hal ini berdasarkan QS. Al Jumu'ah 62:9 ;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا نُودِيَ لِلصَّلَاةِ مِنْ يَوْمِ الْجُمُعَةِ فَاسْعَوْا إِلَىٰ ذِكْرِ اللَّهِ وَذَرُوا الْبَيْعَ ذَلِكُمْ خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman! Apabila telah diseru untuk melaksanakan shalat pada hari Jum'at, maka segeralah kamu mengingat Allah dan tinggalkanlah jual beli. Yang demikian itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui.”*<sup>42</sup>

4. Prinsip konsumen yang dimuliakan, berbelanja secukupnya tidak berlebihan dan kikir serta membelanjakan sebagian harta di jalan kebajikan. Hal tersebut tertulis dalam QS. Al Furqan 25:67;

<sup>41</sup> Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>

<sup>42</sup> Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>

وَالَّذِينَ إِذَا أَنْفَقُوا لَمْ يُسْرِفُوا وَلَمْ يَقْتُرُوا وَكَانَ بَيْنَ ذَلِكَ قَوَامًا

Artinya : *“Dan (termasuk hamba-hamba Tuhan Yang Maha Pengasih) orang-orang yang apabila menginfakkan (harta), mereka tidak berlebihan, dan tidak (pula) kikir, diantara keduanya secara wajar.”*<sup>43</sup>

Dan berdasarkan QS. Al Baqarah 2:254 ;

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَنْفِقُوا مِمَّا رَزَقْنَاكُمْ مِنْ قَبْلِ أَنْ يَأْتِيَ يَوْمٌ لَا بَيْعَ فِيهِ وَلَا خُلَّةٌ وَلَا شَفَاعَةٌ وَالْكَافِرُونَ هُمُ الظَّالِمُونَ

Artinya : *“Wahai orang-orang yang beriman! Infakkanlah sebagian dari rezeki yang telah Kami berikan kepadamu sebelum datang hari ketika tidak ada lagi jual beli, tidak ada lagi persahabatan dan tidak ada lagi syafaat. Orang-orang kafir itulah orang yang zalim.”*<sup>44</sup>

5. Prinsip larangan berlaku curang dalam takaran dan timbangan serta kewajiban menjaga takaran dan timbangan. Hal ini sebagaimana tertulis di dalam QS. Al An'am 6:152 ;

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ وَأَوْفُوا بِالْكَيْلِ وَالْمِيزَانَ بِالْقِسْطِ لَا تُكَلِّفُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا وَإِذَا قُلْتُمْ فَاعْدِلُوا وَلَوْ كَانَ ذَا قُرْبَىٰ وَبِعَهْدِ اللَّهِ أَوْفُوا ذَلِكُمْ وَصَّوْا بِهِ لَعَلَّكُمْ تَتَذَكَّرُونَ

Artinya : *“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat,*

<sup>43</sup> Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>

<sup>44</sup> Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>

*sampai dia mencapai (usia) dewasa. Dan sempurnakanlah takaran dan timbangan dengan adil. Kami tidak membebani seseorang melainkan menurut kesanggupannya. Apabila kamu berbicara, bicaralah sejujurnya, sekalipun dia kerabat(mu) dan penuhilah janji Allah. Demikianlah Dia memerintahkan kepadamu agar kamu ingat.”<sup>45</sup>*

## **2. Syarat Sah Dan Hapusnya Perjanjian Jual Beli**

Ketentuan mengenai syarat sah dilakukannya suatu perjanjian dalam KUH Perdata diatur pada Buku III KUH Perdata Pasal 1320 yang menyebutkan terdapat 4 (empat) syarat sah, yaitu :

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak;
- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum;
- c. Adanya objek perjanjian; dan
- d. Adanya suatu sebab yang halal.<sup>46</sup>

Syarat pertama dan kedua disebut dengan syarat subyektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara pada syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif, karena menyangkut objek perjanjian. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Maksudnya, dari awal perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.<sup>47</sup>

---

<sup>45</sup> Diakses dari Website Resmi Kementerian Agama RI, <https://quran.kemenag.go.id/>

<sup>46</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op., Cit*, hlm. 339.

<sup>47</sup> Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Hukum, 2018, Vol. 7, No.2, hlm. 112, <http://fh-unkris.com/journal/index.php/binamulia/article/view/20/14> diakses pada 5 Januari 2022.

Dilanjutkan dengan penjelasan Pasal 1321 KUH Perdata mengatakan bahwa suatu kesepakatan tidak sah apabila kesepakatan antara kedua belah pihak diberikan dengan dasar kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau melalui penipuan.

Sedangkan menurut hukum Islam, perjanjian dalam ajaran agama Islam juga sering disebut sebagai akad. Akad adalah suatu hubungan antara kedua belah pihak yang telah melakukan ijab dan kabul dan dibenarkan oleh syara' dan menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Terdapat tiga unsur yang mengandung dalam akad, yaitu sebagai berikut :<sup>48</sup>

a) Pertalian ijab dan kabul

Ijab merupakan suatu pernyataan dari kehendak salah satu pihak (*mujiib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan yang dimaksud dengan Kabul adalah pernyataan untuk menerima atau menyetujui kehendak dari *mujiib* kepada pihak lainnya (*qabil*). Keduanya wajib ada dan memegang peran penting dalam suatu perjanjian.

b) Dibenarkan oleh syara'

Akad yang dilaksanakan haruslah sejalan dengan syari'ah dan tidak bertentangan dengan Al Qur'an dan Hadist. Mengenai pelaksanaan, tujuan, maupun objek akad tidak boleh bertentangan dengan syari'ah. Apabila ini terjadi, maka akad

---

<sup>48</sup>Jamal Wiwoho dan Anis Masdhurohatun, *Op., Cit.*, hlm. 151-152.

yang dilaksanakan menjadi tidak sah. Misal, apabila suatu perjanjian untuk menjual barang yang tidak halal maka suatu perjanjian jual beli tersebut tidak sah karena objek yang tidak halal.

c) Menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.<sup>49</sup>

### 3. Hapusnya Perjanjian Jual Beli

Dengan terpenuhinya syarat-syarat yang dijelaskan diatas maka suatu perjanjian jual beli akan dihukumi sah pelaksanaannya. Namun dalam prakteknya ada juga beberapa unsur yang menjadi alasan hapusnya perjanjian jual beli. Namun dalam pembahasannya terdapat perbedaan antara hapusnya suatu perikatan dan hapusnya suatu perjanjian. Hapusnya suatu perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata Pasal 1381 KUH Perdata yang mana menjelaskan bahwa :

*“Perikatan-perikatan hapus :*

- a. karena pembayaran;*
- b. karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;*
- c. karena pembaharuan utang;*
- d. karena perjumpaan utang atau kompensasi;*

---

<sup>49</sup> *Ibid.*

- e. karena percampuran utang;
- f. karena pembebasan utangnya;
- g. karena musnahnya barang yang terutang;
- h. karena kebatalan atau pembatalan;
- i. karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku; dan
- j. karena lewat waktu, yang akan diatur dalam suatu bab sendiri.”<sup>50</sup>

Sementara hapusnya suatu perjanjian adalah sebagai berikut :

- a. Karena tujuan perjanjian sudah tercapai;
- b. Dengan persetujuan kedua belah pihak sesuai dengan pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata;
- c. Karena ketentuan undang-undang;
- d. Karena ditentukan oleh para pihak mengenai perjanjian dengan jangka waktu tertentu;
- e. Karena keputusan hakim; dan
- f. Karena diputuskan oleh salah satu pihak.<sup>51</sup>

Berdasarkan penjelasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa perbedaan hapusnya perikatan dengan hapusnya perjanjian, adalah :

- a) Cara hapusnya perjanjian berbeda dengan hapusnya perikatan;
- b) Hapusnya perikatan belum tentu menghapuskan suatu perjanjian, kecuali semua perikatan-perikatan yang ada pada perjanjian tersebut sudah hapus. Sebaliknya hapusnya suatu perjanjian mengakibatkan hapusnya perikatan-perikatannya.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Op., Cit*, hlm. 349.

<sup>51</sup> Ficky Nento, *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, lex crimen, 2016, Vol. 5, No. 6, hlm. 77.  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/13471/13054> diakses pada 30 Desember 2021.

<sup>52</sup> *Ibid.*



## C. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah

### 1. Hak Atas Tanah

Menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia, sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah diatur bahwa :

*“Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”*

Sehingga dalam konteks mengenai hukum agraria bahwa hak menguasai yang dimiliki oleh negara ini berdasarkan Undang-Undang Dasar Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 selanjutnya disebut (UUPA) Pasal 2 ayat (2) memberikan wewenang kepada negara untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Berdasarkan hak menguasai negara inilah yang dapat menentukan bermacam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki dan diberikan kepada orang atau badan hukum. Hak-hak atas tanah ini memberikan wewenang kepada siapa saja yang menguasainya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, dan termasuk juga bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya.

Sedangkan menurut sudut pandang hukum adat, hukum penguasaan tanah oleh masyarakat adat lebih sering dikenal dengan istilah hak ulayat. Hak ulayat merupakan serangkaian kewajiban dan wewenang dalam masyarakat adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkup wilayahnya dan merupakan pendukung utama dalam kehidupan dan kehidupan masyarakat sepanjang masa. Hak ulayat sendiri bersifat komunal, pada hakikatnya terdapat pula hak perorangan untuk menguasai sebagian dari objek penguasaan hak ulayat tersebut. Untuk sementara waktu, seseorang berhak mengolah serta menguasai sebidang tanah dengan mengambil hasilnya, tetapi bukan berarti bahwa hak ulayat tetap melapisi atau mengatasi hak pribadi atau perseorangan tersebut. Hak ulayat baru pulih kembali bila orang yang bersangkutan telah melepaskan hak.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Hayatun Ismi, *Pengakuan dan Perlindungan Hukum Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 1, [https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=pengakuan+dan+perlindungan+hukum+hak+masyarakat+adat+atas+tanah+ulayat+dalam+upaya+pembaharuan+hukum+nasional&btnG](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=pengakuan+dan+perlindungan+hukum+hak+masyarakat+adat+atas+tanah+ulayat+dalam+upaya+pembaharuan+hukum+nasional&btnG) diakses pada 27 Januari 2022.

Menurut pendapat Maria W Sumardjono dalam menentukan ukuran hak ulayat perlu ditentukan tiga (3) ciri pokok, diantaranya yaitu :

1. Adanya masyarakat hukum adat yang memenuhi ciri-ciri tertentu sebagai subjek hak ulayat;
2. Tanah/wilayah dengan batasan-batasan tertentu yang merupakan subjek hak ulayat;
3. Adanya kewenangan masyarakat hukum untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu sebagaimana yang telah ditentukan.<sup>54</sup>

Berdasarkan hak menguasai negara dapat ditentukannya bermacam-macam hak atas tanah yang dapat dimiliki dan diberikan kepada orang atau badan hukum. Hak-hak atas tanah ini memberikan wewenang kepada siapa saja yang dapat menguasainya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, termasuk bumi, air, serta ruang yang ada di atasnya.

Dalam Pasal 16 UUPA disebutkan macam-macam hak atas tanah, yaitu .<sup>55</sup>

- a) Hak milik;<sup>56</sup> Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain dan jangka waktu selamanya atau seumur hidup.

---

<sup>54</sup> *Ibid.*

<sup>55</sup> Pasal 16 UUNo. 5 Tahun 1960 UUPA.

<sup>56</sup> Pasal 20 UUNo. 5 Tahun 1960 UUPA.

- b) Hak Guna Usaha;<sup>57</sup> Hak ini untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Hak diberikan waktu selama-lamanya 25 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan hak guna usaha dengan waktu paling lama 35 tahun.
- c) Hak Guna Bangunan;<sup>58</sup> adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang selama 20 tahun yang selanjutnya dapat diajukan pembaharuan hak.
- d) Hak Pakai;<sup>59</sup> Hak Pakai digunakan untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik pengolahan tanah, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang. Jangka waktunya adalah 25 tahun dan dapat

---

<sup>57</sup> Pasal 28 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA.

<sup>58</sup> Pasal 35 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA.

<sup>59</sup> Pasal 41 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA.

diperpanjang 20 tahun atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.

- e) Hak Sewa;<sup>60</sup> merupakan hak untuk mempergunakan tanah-milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaran uang sewa dapat dilakukan secara :
  - a. Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu,
  - b. Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.
- f) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan;<sup>61</sup> hak ini hanya dapat dipunyai oleh warga negara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

## **2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli**

Tanah merupakan benda tidak bergerak sehingga pengalihan kepemilikan atas tanah mengacu pada Pasal 616 dan Pasal 620 KUH Perdata, di mana pengalihan kepemilikan tersebut dilakukan dengan pengumuman akta otentik dan membukukannya dalam register. Mengenai pelaksanaan peralihan hak atas tanah melalui jual beli terdapat beberapa prosedur yang dilakukan dihadapan Pejabat

---

<sup>60</sup> Pasal 44 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA.

<sup>61</sup> Pasal 46 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA.

Pembuatan Akta Tanah (PPAT) untuk menuju proses balik nama, diantaranya sebagai berikut :<sup>62</sup>

a. Masa sebelum dilaksanakan jual beli

sebelum dilaksanakannya proses jual beli pembeli hendaknya mengadakan perjanjian mengenai akan dilakukan jual beli di kemudian hari atau biasa nya disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan begitu pada tahap awal ini adalah waktu untuk pembeli memastikan secara teliti bukti kepemilikan serta surat-surat yang bersangkutan adalah asli dan dapat dipertanggungjawabkan keabsahannya. Yang terpenting bagi pembeli adalah memastikan bahwa penjual telah memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, atau pun hak pakai bila tanah tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan. Setelah diketahui secara pasti bahwa penjual adalah sebagai pemilik yang berhak atas tanah, maka barulah dilangsungkan tawar-menawar harga tanah yang akan dijual. Para pihak juga harus melunasi pajak jual beli atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Jika telah terpenuhinya hal hal tersebut diatas dan antar para pihak telah mencapai kesepakatan, maka selanjutnya pembeli dan penjual melakukan jual beli dihadapan PPAT.

b. Masa akta jual beli di hadapan PPAT

---

<sup>62</sup> Silvina Andinila, *Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Secara Angsuran Di Kota Semarang*, 2021 Semarang : Unissula, hal. 52.

Tahap selanjutnya yaitu pembuatan akta jual beli tanah. Pada tahap ini perlu diperhatikan bahwa dalam pembuatan akta jual beli terhadap tanah yang sudah terdaftar atau bersertifikat tentunya pelaksanaannya lebih mudah apabila dibandingkan dengan yang belum terdaftar. Setelah terjadi kesepakatan terhadap harga tanah, pihak penjual dan pembeli datang ke kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah. Apabila ingin diwakilkan dapat didatangkan pihak ketiga berdasarkan surat kuasa. Sebelum akta jual beli dibuat, terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan terkait berkas-berkas sebagai syarat pembuatan akta jual beli tersebut. Jika dalam jual beli atas tanah telah memiliki sertifikat maka tidak diperlukan surat keterangan kepala desa yang disahkan oleh camat yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah benar-benar menjadi hak atas tanah daripada penjual.

Setelah melakukan pengecekan, pelaksanaan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa (secara tertulis). Selain kedua pihak tersebut, juga dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi yang biasanya dapat disaksikan oleh pegawai PPAT atau orang lain yang dipandang cakap menurut hukum. Apabila terdapat keraguan mengenai saksi, maka PPAT dapat memanggil kepala desa dan anggota pemerintah desa sebagai saksi dalam jual beli tanah tersebut. Selanjutnya PPAT membacakan akta dan menjelaskan isi

serta maksud perbuatannya di hadapan para pihak. Apabila isi akta disetujui oleh calon pembeli dan penjual, maka akan dilanjutkan pada penandatanganan akta jual beli tanah tersebut.

c. Masa pendaftaran atau balik nama sertifikat

Bila penandatanganan akta jual beli telah dilakukan, maka proses selanjutnya yaitu PPAT mengirim berkas balik nama (Akta PPAT) dengan melampirkan bukti pembayaran panjar (uang muka), sertifikat asli, 2 (dua) eksemplar akta jual beli untuk syarat pendaftaran pada kantor pertanahan dan dapat juga dibawa langsung oleh pihak yang berkepentingan untuk didaftarkan pada kantor pertanahan.<sup>63</sup> Pendaftaran tanah merupakan salah satu hal untuk menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan. Hal ini tercantum pada Pasal 19 UUPA yang berbunyi :

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”<sup>64</sup>*

Penjelasan lainnya juga terdapat dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran dilakukan oleh PPAT yang menyerahkan berkas akta jual beli ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dibalik nama, selambat-

---

<sup>63</sup> Ni Ketut Sari Adnyani, *Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Kabupaten Karangasem*, Jurnal Hukum, 2013, Vol.12, No. 1 hlm 86, <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/MKFIS/article/viewFile/1820/1592> diakses pada 25 Januari 2022.

<sup>64</sup> Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 UUPA.



lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- f. Sertipikat hak atas tanah asli yang dialihkan (diperjualbelikan);
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan;
- h. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dalam hal bea tersebut terutang; dan
- i. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (Pph), dalam hal pajak tersebut terutang.<sup>65</sup>

Apabila semua berkas dan persyaratan untuk balik nama telah dipenuhi maka dilanjutkan proses yang dilakukan oleh

---

<sup>65</sup>Fredrik Mayore Saranaung, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Jurnal Hukum, 2017, Vol. 6, No. 1, hlm. 15, <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/viewFile/15081/14645> diakses pada 20 Januari 2022.

kantor pertanahan sesuai dengan prosedur yang terdiri atas beberapa langkah yaitu :

- 1) Ketika berkas telah diterima, dari pihak kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada PPAT, kemudian PPAT memberikan nya kepada pembeli. Tanda bukti hak itu disebut sertipikat hak tanah yang terdiri dari atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul.
- 2) Nama pemegang hak lama atau penjual di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan menggunakan tinta warna hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- 3) Nama pemegang hak baru atau pembeli ditulis di halaman dan kolom buku tanah dan sertifikat dengan ditambahkan tanggal pencatatan dan sertifikat dengan ditambahkan tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
- 4) Dalam waktu selama 14 (empat belas) hari pembeli dapat mengambil sertifikat yang sudah atas nama pembeli di kantor pertanahan kabupaten atau kota setempat.

Sebelum melakukan suatu perjanjian dan proses-proses di atas hendaknya perlu memperhatikan syarat-syarat tertentu. Dalam

perjanjian ini terdapat dua syarat yang harus dipenuhi yaitu syarat materiil dan juga syarat formil.

a. Syarat Materiil

Syarat materiil adalah suatu hal yang menentukan sahnyanya proses jual beli tanah tersebut. Syarat materiil terdiri atas subjek dan objek hukum. Subjek hukum sendiri terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli.

Pertama, Pihak pembeli merupakan subjek yang berhak membeli tanah dari penjual. Sehingga pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi persyaratan untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Maka dari itu, untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli untuk mendapatkan hak atas tanah yang dibelinya dapat dilihat dari hak apa yang ada pada tanah tersebut dapat berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, ataupun hak pakai.

Kedua, pihak penjual berhak menjual kembali tanah yang bersangkutan. Yang berhak menjual suatu bidang tanah tertentu hanyalah pemegang sah dari hak atas tanah tersebut (pemilik). Apabila pemilik sebidang tanah tersebut hanya satu orang saja, maka dia berhak untuk menjual sendiri tanahnya. Namun, apabila pemilik tanah berjumlah dua orang maka yang berhak menjual tanah adalah kedua orang itu secara bersama-sama. Sehingga ketika akan menjual tanah yang bersangkutan

pemilik harus saling sepakat dan tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

Ketiga, tanah sebagai objek hukum dalam jual beli ini boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Apabila tanah yang bersangkutan masih dalam sengketa atau dalam suatu masalah maka tidak dapat dilakukan jual beli tersebut dengan kata objek jual beli ini tidak memenuhi syarat materiil dan penjual tidak berhak untuk menjual tanah tersebut. begitu juga dengan pembeli, apabila tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik tanah hak yang bersangkutan atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut tidak sha. Maka dari alasan itu jual beli tanah ini dapat batal demi hukum. Artinya sejak awal hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dan yang keempat, penjual berhak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah. Seseorang diperbolehkan menjual tanahnya apabila memenuhi persyaratan dasar dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Jika penjual dalam pengampuan, maka dapat diwakilkan oleh orang lain atau wali sebagai penerima kuasa dengan menunjukkan surat kuasa notariil.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup>Fredrik Mayore Saranaung, *Op Cit.*, hlm. 16.

## b. Syarat Formil

Apabila semua persyaratan materil telah terpenuhi, maka dalam rangka pendaftaran peralihan hak atas tanah haruslah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah yang selanjutnya disebut sebagai PPAT. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

*“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.”<sup>67</sup>*

### 3. Akta Perjanjian Jual Beli Tanah

Sering kita temui di kehidupan sehari-hari istilah akta, adapun definisi akta sendiri yaitu adalah selembar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain itu, akta juga dapat diartikan sebagai surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang seperti jaksa, hakim, atau notaris sehingga dapat menjadi bukti yang cukup kuat bagi kedua belah pihak. Akta termasuk kedalam dokumen penting yang dalam kegunaannya dapat dijadikan bukti tentang peristiwa

---

<sup>67</sup> Pasal 37 Ayat(1) PPNo. 24 Tahun 1997

penting yang telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Oleh karena itu fungsi pembuktian suatu akta tersebut telah terkandung dalam Pasal 1867 KUH Perdata. Dan dalam Pasal 1867 KUHPerdata tersebut disebutkan bahwa akta dibagi menjadi dua jenis yakni;

- Akta Resmi (otentik)

Akta resmi adalah akta yang dibuat secara resmi oleh seorang pejabat umum. Dalam akta tersebut akan menguraikan secara otentik sebuah kejadian yang terjadi atau kondisi dimana pejabat menyaksikannya secara langsung. Dalam ranah ini, pejabat umum adalah notaris, PPAT, hakim, juru sita pengadilan, pegawai di kantor pencatatan sipil, dan lain-lain. Akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang kuat sehingga ketika akta tersebut dibawa ke pengadilan sebagai salah satu bukti, hakim tidak dapat menyanggah dan meminta bukti tambahan. Adapun syarat-syarat sebuah akta disebut otentik adalah sebagai berikut :

1. akta harus dibuat ketika disaksikan oleh pejabat umum,
2. akta harus dibuat sesuai dengan ketentuan Undang-undang,
3. pejabat umum yang menyaksikan pembuatan akta, haruslah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta tersebut.

- Akta Bawah Tangan (*Underhand*).

Akta bawah tangan adalah akta yang tidak terlalu mengikat karena hanya dibuat oleh orang-orang yang bersangkutan dan biasanya akan ditambahkan dengan tanda tangan saksi sehingga akta menjadi sedikit lebih kuat. Akta bawah tangan juga diatur dalam Pasal 101 ayat B Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan tata Usaha Negara. Pasal ini secara rinci menyebutkan bahwa “Akta Bawah Tangan merupakan surat yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan dengan maksud untuk dipergunakan sebagai alat bukti tentang peristiwa hukum yang tertera di dalamnya”. Adapun kelemahan dan kelebihan yang dimiliki akta bawah tangan adalah :

- Kelemahan: akta Bawah Tanah akan lemah apabila salah satu pihak tidak mengakui tanda tangannya alias menganggap tanda tangan tersebut adalah palsu.
- Kelebihan: akta Bawah Tangan lebih mudah dibuat dan tidak memerlukan syarat-syarat khusus dan prosedur yang rumit. Hanya perlu kedua belah pihak yang bersangkutan dan seorang saksi sehingga akta tersebut dapat lebih kuat.

Dalam proses jual beli tanah, untuk pembuktian terjadinya jual beli tersebut maka haruslah dibuatkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat dan merupakan suatu bukti telah dilakukannya perbuatan

hukum berupa pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Ketentuan tersebut sesuai dengan isi yang tertuang di dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

*“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.”*<sup>68</sup>

Oleh karena itu akta jual beli tanah sendiri termasuk kedalam golongan akta otentik karena proses pembuatannya yang mengharuskan para pihak membuat akta tersebut bersama dihadapan pejabat resmi. Dengan kata lain Akta Jual Beli merupakan salah satu bukti kuat terjadinya jual beli tanah dan/atau rumah yang memiliki kekuatan hukum. Dengan adanya akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT maka, tanah sebagai objek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Selain itu proses pembuatan akta jual beli tersebut haruslah patuh pada syarat sahnya suatu perjanjian yang harus memenuhi ketentuan dari Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyatakan agar terjadi suatu perjanjian yang sah, perlu dipenuhinya syarat subjektif maupun syarat objektifnya.

---

<sup>68</sup> Pasal 37 ayat(1) PPNo. 24/1997.



Adapun proses pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT haruslah memenuhi beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, diantaranya ialah:

1. Pemeriksaan keaslian sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional;
2. Penjual telah membayar pajak penghasilan (PPh) sebesar 5 % dari harga transaksi;
3. Penjual telah membayar pajak jual beli;
4. Calon pembeli telah membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum;
5. Memiliki surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.

Adapun tata cara dalam pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT sebagai berikut:

1. PPAT membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga sudah lunas atau belum untuk transaksinya;
2. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi, dan PPAT;
3. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke kantor pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama);
4. Memberikan salinan akta kepada penjual dan pembeli.<sup>69</sup>

Untuk menguatkan status pemilik baru tanah sebagai pemilik tanah yang baru setelah akta jual beli telah diselesaikan dan proses

---

<sup>69</sup> Bobby Agung Prasetyo, *Cara Membuat AJB dan Syarat Penting Yang Harus Dipenuhi Terbaru 2022*, 25 Januari 2022, <https://www.99.co/blog/indonesia/cara-membuat-ajb/> (diakses pada 25 Februari 2022)

jual beli tanah tersebut sudah dapat dibilang sah, maka dapat dilanjutkan ke proses pembuatan sertifikat tanah atau proses balik nama dengan cara petugas PPAT menyerahkan akta dan dokumen lainnya ke Badan Pertanahan Nasional.

Namun selain AJB, dalam proses jual beli tanah terdapat akta-akta penyerta lainnya diantaranya yaitu sebelum dibuatnya AJB para pihak biasanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) terlebih dahulu untuk saling mengikat satu sama lain dan berkomitmen untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing kedepannya. PPJB sendiri merupakan suatu perjanjian yang dibuat atas dasar kesepakatan, dalam rangka mengatur kepentingan para pihak sebelum dilakukannya Jual Beli. PPJB merupakan akta yang dibuat oleh notaris. Adanya PPJB akan memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta dapat meminimalisir timbulnya sengketa. Dibuatnya PPJB oleh seorang notaris juga merupakan bentuk pelaksanaan dari Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-undang No. 30 tahun 2001 tentang Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014) dimana dikatakan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

PPJB ini memiliki unsur perikatan yang merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini biasanya disebabkan adanya beberapa alasan, diantaranya:

- a. Sertifikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan.
- b. Sertifikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual.
- c. 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.
- d. Sertifikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pembeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap.

Dari beberapa sebab tersebut di atas, dapatlah digolongkan menjadi 4 (empat) 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 objek jual beli dilakukan dengan angsuran, tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap.
3. Pembayaran atas objek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.
4. Sertifikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Dengan adanya beberapa alasan diatas, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, maka diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman yang saling mengikat kedua belah pihak.

Namun, perlu diingat bahwa kedudukan PPJB sebenarnya belum dapat dijadikan dasar bahwa hak tanah sudah beralih, karena menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan :

*“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.”*

Dari ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai salah satu cara peralihan hak atas tanah adalah hanyalah dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Proses Pembuatan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Jual**

###### **Beli Tanah**

Akta Jual Beli merupakan bukti bahwa kepemilikan hak atas tanah telah beralih kepemilikannya yang dibuat oleh PPAT. Namun dalam prosesnya, seringkali belum dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli yang dikarenakan para pihak belum dapat memenuhi syarat-syarat untuk dapat melaksanakan suatu jual beli tanah. Maka dari itu biasanya para pihak akan memilih untuk mengadakan perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak, dimana perjanjian pendahuluan itu akan berisikan bahwa pihak penjual dan pihak pembeli akan melakukan jual beli dan dibuat di hadapan Notaris yang berwenang. Perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak ini biasanya disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB).

Adapun penggunaan kuasa yang mencantumkan klausul kuasa yang diberikan oleh pemilik tanah/bangunan kepada pihak lain dengan tujuan untuk membantu menjualkan atau mencari pembeli bagi obyek tanah/bangunan yang akan dijual biasanya kuasa seperti itu disebut sebagai kuasa menjual. Kuasa menjual sendiri harus bersifat khusus yang isinya harus terdapat keterangan dengan jelas bahwa penerima kuasa diberi wewenang hanya untuk menjual tanah/bangunan saja. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang

jual beli tanah atau makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.<sup>70</sup>

Dalam prakteknya, ada beberapa faktor yang menyebabkan transaksi jual beli tanah belum dapat dibuatkan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diantaranya faktor faktor tersebut dapat berupa:<sup>71</sup>

1. Sertifikat tanah yang dijadikan objek jual beli masih terikat dalam jaminan pembebanan hak tanggungan atau hipotik, dan harus di roya (dihapus) terlebih dahulu hak tanggungan atau hipotik yang membebani tanah tersebut di kantor pertanahan.
2. Sertifikat masih terdaftar atas nama orang lain atau pewaris, dan harus dibalik nama terlebih dahulu ke nama pemegang hak atau ahli waris yang menguasai sekarang.
3. Sertifikat induk belum dipecah-pecah, sedangkan yang dibeli hanya sebagian kecil dari luas tanah tersebut.
4. Pembeli atas tanah hak milik adalah perseroan terbatas yang tidak dibenarkan oleh undang-undang untuk memiliki hak milik atas tanah, oleh karena itu hak milik tersebut harus diturunkan lebih dahulu ke atas hak yang lebih rendah yaitu hak guna bangunan atau hak pakai.

---

<sup>70</sup> Wahyu Kuncoro, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2015, hal 118.

<sup>71</sup> Dinnar, F. T., *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, 2017, Doctoral Dissertation, Universitas Islam Indonesia, hal. 66.

5. Pembeli tanah hak milik adalah orang asing yang tidak berhak mempunyai hak milik atas tanah di Indonesia kecuali hak pakai (terdapat pengecualian terhadap tanah yang bersifat perwakilan asing di Indonesia).
6. Sertifikat belum terbit atau masih dalam proses pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Menyikapi masalah tersebut, PPAT yang umumnya juga menjabat sebagai Notaris akan menggunakan jabatannya sebagai Notaris untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk kesepakatan antara penjual dan pembeli, yang nantinya apabila syarat-syarat telah terpenuhi maka akan ditindak lanjuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Dalam hal pembeli telah melunasi harga transaksi kepada penjual, maka untuk melindungi kepentingan pembeli dan menjamin terpenuhinya kewajiban hukum (prestasi) dari pihak penjual, maka Notaris akan membuat kuasa dari penjual kepada pembeli untuk melakukan tindakan kepemilikan terhadap tanah tersebut. Kuasa mana dibuat untuk tidak dapat dicabut lagi, yang dalam praktek kuasa tersebut sering dikenal dengan istilah “kuasa mutlak”.

Adanya pemberian kuasa maka seseorang penerima kuasa dapat menjalankan kekuasaan yang diberikan oleh pemberi kuasa, namun demikian ia tidak boleh bertindak melampaui batas yang diberikan

kepadanya oleh pemberi kuasa.<sup>72</sup> Oleh karena itu tindakan pemegang hak kuasa itu sebenarnya hanya mewakili untuk dan atas nama pemberi kuasa saja dan seharusnya tidak melebihi batas wewenang yang diberikan oleh pemberi kuasa.

Dalam kasus posisi penelitian pemberian kuasa antara Ni Putu Minawati dengan tergugat V yang dimana terdapat klausul kuasa mutlak yang terkandung dalam akta jual beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 dapat digolongkan kedalam timbulnya pemberian kuasa menjual dengan alasan yang tidak berdiri sendiri (*accessoir*) yaitu “Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pokok, dalam hal ini penjual selaku pemberi kuasa memberikan kuasa “mutlak” kepada penerima kuasa/pembeli untuk melaksanakan kepentingan pembeli yang tertinggal dan seharusnya sudah menjadi haknya” dengan serta merta mencantumkan klausul kuasa tersebut di dalam Akta Jual Beli. Hal itu dapat dilihat karena telah dimuatkan dalam akta jual beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 pemberian kuasa dari pihak penjual (Ni Putu Minawati) kepada pihak pembeli (Tergugat V) sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 akta jual beli No 144/BJ/97/DPS.B/1990 tanggal 9 Agustus 1990 yang menyatakan :

*“Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Agraria, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan*

---

<sup>72</sup> Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, Jurnal Akta, Universitas Islam Sultan Agung, Vol.4No.4, (Desember, 2017) hal. 632.



*Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.”<sup>73</sup>*

Dari uraian di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa klausul pemberian kewenangan/kuasa mutlak seperti yang disebutkan di atas senyatanya melanggar hukum yang berlaku yaitu Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas tanah, yang melarang penggunaan surat kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah.

Namun sebenarnya dalam kebutuhan prakteknya Kuasa mutlak hendaknya dibuat oleh Notaris apabila seluruh kewajiban dari pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sudah terpenuhi.<sup>74</sup> Karena dalam kasus yang seperti ini, terdapat kewajiban hukum pada penjual untuk menyerahkan hak kepemilikan atas tanah yang telah ia jual. Oleh karena itu, untuk melindungi kepentingan pembeli, ada tuntutan bagi Notaris untuk membuat kuasa mutlak. Selain itu, yang perlu diperhatikan bahwa, kuasa mutlak sebagaimana dimaksud dalam Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 bukanlah

---

<sup>73</sup>Putusan Pengadilan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS, hal. 75.

<sup>74</sup>Dinnar, F. T., *Op. Cit*, hal. 74.

termasuk kuasa mutlak yang dibuat Notaris dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas. Diktum Kedua huruf b dari Instruksi Menteri Dalam Negeri tersebut menyatakan bahwa “melarang terhadap kuasa mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah, yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya. Dalam kuasa mutlak yang dibuat oleh Notaris, muatan kuasanya seharusnya tidak seluas sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Instruksi tersebut. Disini Notaris hanya membuat kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk mengalihkan hak atas tanah saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Instruksi tersebut.

Dalam membuat suatu akta, Notaris tidak hanya sebatas menuangkan kehendak para pihak saja, melainkan berdasarkan Pasal 16 angka (1) huruf a UU no 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang no. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris juga berkewajiban melindungi kepentingan para pihak yang membuat akta kepadanya. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan pasal tersebut Notaris mempunyai kewajiban untuk membuat kuasa mutlak apabila pembeli telah membayar lunas harga transaksi tanah dalam PPJB.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup>Dinnar, F. T., *Op. Cit*, hal. 75.

Bentuk dari kuasa mutlak dapat dibuat dalam akta tersendiri, maupun dicantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pembuatan kuasa mutlak yang demikian untuk melindungi hak dari pihak pembeli karena berkaitan dengan proses jual beli tanah sampai pendaftarannya yang tidak dapat dilaksanakan dengan cepat. Karena hanya untuk perubahan sertifikat saja sudah membutuhkan waktu yang cukup lama yaitu 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 mewakili pihak penjual dalam proses pengurusan balik nama tanpa harus melibatkan pemilik yuridis (yang dalam hal ini adalah penjual dalam PPJB).

Dari uraian diatas sebenarnya kuasa mutlak dapat dibuat dengan syarat:

- a. Transaksi jual beli didasarkan oleh PPJB lunas yang artinya pembeli telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga objek yang disepakati secara lunas dan tunai. Sehingga untuk menjamin haknya terpenuhi maka Notaris membuat kuasa yang tidak dapat dicabut.
- b. Pemberian kuasa tersebut merupakan kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk kepengurusan mengalihkan hak atas tanah untuk dirinya saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum

sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

Menurut penulis keputusan dari Majelis Hakim pada Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS yang menyatakan bahwa Pasal 3 akta jual beli No 144/BJ/97/DPS.B/1990 tanggal 9 Agustus 1990 termasuk melanggar ketentuan Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 adalah tepat. Karena dalam Pasal 3 AJB tersebut terdapat klausul kuasa mutlak yang memberikan kewenangan terhadap penerima yang melebihi dari yang seharusnya dan tidak terbatas. Dengan adanya klausul *“memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa”* maka dengan nyata bahwa kuasa tersebut adalah kuasa yang bersifat mutlak sehingga pemberian kuasa tidak dapat dicabut kembali dan tidak dapat berakhir dengan alasan apapun. Selanjutnya dalam klausul *“untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua”* senyatanya sesuai dengan yang dimaksud dalam diktum kedua huruf b Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982. Berdasarkan diktum kedua huruf b Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 pemberian kuasa haruslah mencakup pengurusan proses balik nama dan tidak lebih.

Namun dalam Pasal 3 Akta Jual Beli No 144/BJ/97/DPS.B/1990 tersebut memberikan kuasa yang sangat luas, yakni dapat disimpulkan apabila proses balik nama tersebut ditolak/tidak diterima maka pihak pembeli dapat menjual kembali obyek jual beli kepada pihak lain dengan tanpa persetujuan penjual (Ni Putu Minawati). Sehingga pembeli dalam AJB tersebut diberikan kuasa yang mana pembeli dapat menguasai objek tanah seperti seolah-olah dia pemilik sah nya, dan pemberian kuasa yang demikian termasuk kedalam golongan kuasa mutlak yang dilarang oleh ketentuan Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.

## **B. Akibat Hukum Yang Muncul Karena Adanya Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Jual Beli Tanah**

Mengenai akibat hukum, Soeroso<sup>76</sup> memberikan definisi sebagai akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum. Jadi dapat diambil kesimpulan akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum. Adapun wujud dari akibat hukum dapat berupa :

- a. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum,

---

<sup>76</sup>R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hal 295.

- b. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain,
- c. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.

Mengenai tindakan melawan hukum atau biasa disebut perbuatan melawan hukum (PMH) sebelum tahun 1919 dapat diartikan sebagai :

- a. Tidak berbuat sesuatu yang diwajibkan oleh hukum;
- b. Perbuatan yang dilakukan secara salah, perbuatan mana merupakan kewajibannya atau merupakan perbuatan yang dia mempunyai hak untuk melakukannya; dan
- c. Perbuatan yang dilakukan padahal pelakunya tidak berhak untuk melakukannya.

Setelah tahun 1919 terdapat perluasan makna PMH. Suatu objek dalam perjanjian dapat mengandung unsur PMH apabila objek tersebut diperoleh melalui:

- 1. Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan hak orang lain;
- 2. Perbuatan yang dilakukan bertentangan dengan kewajibannya sendiri;
- 3. Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kesusilaan;
- 4. Perbuatan yang dibuat bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, 2013, Citra Aditya bakti, Bandung, hal. 6.

Suatu proses jual beli dapat dikatakan sah menurut hukum apabila telah dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti dasar telah terjadinya pemindahan hak atas sebidang tanah melalui jual beli. Sebagai alas dasar proses pemindahan hak atas tanah tentunya suatu akta jual beli tidak boleh mengandung unsur penggunaan kuasa mutlak yang bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982. Sudah semestinya bagi penjual dan pembeli mengetahui tentang larangan tersebut agar tidak terjadi suatu sengketa di kemudian hari. Sesuai dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dalam instruksinya menyebutkan bahwa:

1. Melarang Camat dan Kepala Desa Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
2. Kuasa yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa.
3. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang dapat dilakukan oleh pemegang haknya.
4. Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai pembuktian pemindahan hak atas tanah.

5. Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan perundang-undangan.<sup>78</sup>

Sejak Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 berlaku, pembuatan kuasa mutlak yang berhubungan dengan tanah sudah tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat. Larangan penggunaan kuasa mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 juga diatur kembali dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berisikan larangan yang berkaitan dengan penggunaan kuasa mutlak. Alasan larangan penggunaan kuasa mutlak ini adalah karena pembuatan kuasa mutlak yang dijadikan sebagai pemindahan hak atas tanah sering disalahgunakan untuk melakukan jual beli tanah secara terselubung serta penyalahgunaan hukum sebagai pemberian kuasa.

Suatu perjanjian juga harus dilaksanakan berdasarkan asas itikad baik. Asas tersebut tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini merupakan asas bahwa para pihak yang membuat suatu perjanjian harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh maupun kemauan baik dari para pihak. Sehingga ketika asas tersebut terpenuhi menurut Pasal 1338 KUHPerdara maka suatu perjanjian akan berlaku sebagai Undang-

---

<sup>78</sup> Instruksi Mendagri No. 14 tgl 6 Maret 1982 tentang *Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*.



undang bagi pihak-pihak yang bersangkutan, artinya para pihak harus mentaati perjanjian itu sama dengan menaati undang-undang bagi dirinya. Seperti halnya pemberian kuasa mutlak haruslah dibuat dengan bijak, untuk mendapatkan perlindungan hukum dalam pemberian suatu kuasa maka setiap pihak harus memiliki itikad baik dengan menggunakan kuasa mutlak yang tidak melanggar undang-undang serta tidak memiliki tujuan buruk yang dapat merugikan pihak manapun.

Dalam halnya pemberian kuasa yang ada pada kasus posisi penelitian ini ditemukannya klausul kuasa mutlak yang diberikan pihak penjual kepada pihak pembeli yang tertuang dalam pasal 3 akta jual beli No. 144/BJ/97/DPS.B/1990 yang mana berbunyi:

*“Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh instansi Agraria, maka jual beli ini dianggap tidak pernah dilangsungkan*

*Dalam hal demikian maka pihak pertama dengan ini memberi kuasa penuh kepada pihak kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk dan atas nama pihak pertama mengalihkan objek jual beli tersebut kepada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban sebagai kuasa dan jika ada pembayaran, sepenuhnya menjadi hak pihak kedua.”<sup>79</sup>*

Maka majelis hakim menyatakan bahwa klausul tersebut termasuk klausul kuasa mutlak yang dilarang penggunaannya. Didasarkan pada

---

<sup>79</sup>Putusan Pengadilan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS, hal. 75.

kalimat “kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir” yang mana mengabaikan pasal 1813 KUHPerdara tentang berakhirnya suatu kuasa serta kedudukan akta tersebut hakikatnya digunakan untuk menjadi suatu alas pemindahan hak atas tanah. Menurut penulis keputusan hakim pengadilan juga selaras dengan isi dari Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) yaitu Putusan MARI No.3176 K/Pdt/1998 dan Putusan MARI No. 199 K/TUN/2000 tertanggal 17 Oktober 2002 dengan ketua majelis (almarhum) Prof. Dr Paulus E Lotulung, dengan kaidah hukum sebagai berikut:

1. Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
2. “Akta Kuasa” atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian ini adalah sama dengan “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyelundupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.<sup>80</sup>

Seperti yang diuraikan dalam Yurisprudensi diatas bahwa segala bentuk akta yang didalamnya berisikan pemberian kuasa penuh dengan objek penguasaan sebidang tanah maka dengan demikian sama dengan

---

<sup>80</sup> Albert Aris, *Pemberian Kuasa Mutlak Dari Developer untuk Menjual Tanah*, 2015, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pemberian-kuasa-mutlak-dari-developer-untuk-menjualkan-tanah> (diakses pada 20 Februari 2022)

Akta Kuasa Mutlak. Bahwa dengan adanya klausul kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir dan memberikan kuasa sepenuhnya kepada pembeli maka secara nyata pemberian kuasa dalam Pasal 3 Akta tersebut bersesuaian dengan kriteria Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan oleh karenanya maka akta perjanjian jual beli No. 144/BJ/97/Dps.B/1990 itu telah memuat ketentuan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Sebagaimana ketentuan mengenai tugas dan tanggung jawab Notaris yang termuat dalam Undang-undang No. 2 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu bahwa, Notaris pada dasarnya hanya bertanggung jawab atas formilnya akta (Prosedur dan bentuk akta) atau dengan kata lain, karena sebagai notaris, Undang-undang Jabatan Notaris hanya memberikan kewenangan untuk menyusun dan mencatatkan akta maka pertanggungjawaban Notaris apabila terjadi permasalahan atas akta yang dibuatnya adalah hanya sebatas mengenai kesalahan bentuk prosedur pencatatan akta, sedangkan mengenai kesalahan materi atau konten isi akta karena hal itu ditentukan oleh kehendak para pihak yang membuatnya maka pertanggungjawaban atas isi akta menjadi beban tanggungan bagi para pihak yang membuatnya. Sehingga sesuai dengan isi materi atau konten dari akta tersebut merupakan perbuatan

melawan hukum yang dilakukan oleh Ni Putu Minawati dan Tergugat V.

Disamping itu berkaitan dengan tugas notaris lainnya yaitu sebagai pembuat akta yang mana mengingat bahwa tidak setiap pihak yang menghadap ke depan Notaris untuk membuat akta mengetahui dengan benar kaidah-kaidah hukum mengenai perjanjian ataupun perbuatan hukum lainnya yang akan dicatatkan oleh Notaris, maka berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris disebutkan bahwa Notaris harus juga memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Diharapkan dengan adanya pengarahan hukum oleh notaris sebelum akta dibuat maka akta yang akan dijadikan bukti adanya suatu perjanjian dapat dibuat dengan memenuhi kaidah-kaidah hukum terutama kaidah Pasal 1320 KUHPerdatta yaitu mengenai syarat sahnya perjanjian. Namun, dengan telah dimasukkannya klausul kuasa mutlak sebagai bagian dari AJB No. 144/BJ/97/Dps.B/1990 maka majelis meyakini bahwa Tergugat IV (Notaris pembuat akta) telah tidak menjalankan kewenangan Notaris sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e Undang-undang no. 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris. Sehingga karena perbuatan tersebut melanggar ketentuan peraturan yang berlaku maka dengan demikian perbuatan Tergugat IV tersebut diatas merupakan perbuatan melawan hukum.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata berkenaan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka timbullah hak bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi oleh karenanya kepada para Tergugat atas kerugian yang dialami oleh Penggugat. Beberapa tuntutan yang dapat diajukan karena adanya perbuatan melawan hukum diantaranya adalah :<sup>81</sup>

- a. Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan;
- b. Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
- c. Pernyataan perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum;
- d. Melarang dilakukannya perbuatan tertentu.

Selanjutnya akibat hukum berkaitan atas akta perjanjian jual beli SHM. 488 telah memuat klausula kuasa mutlak yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan terbukti bahwa dalam proses pembuatannya terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan maka sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHP, yang menyatakan bahwa sah berlakunya suatu perjanjian yaitu harus memuat sebab (causa) yang halal yang termasuk ke dalam syarat Objektif, dan jika tidak terpenuhi syarat tersebut maka perjanjian jual beli atas obyek sengketa itu menjadi batal demi hukum. Sebagaimana ketentuan

---

<sup>81</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, 2008, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hal. 8.

Pasal 1265 KUHPerdara karena belum terpenuhinya syarat obyektif perjanjian maka perjanjian jual beli atas sertifikat SHM No. 488 yang termuat dalam AJB No. 144/BJ/97/Dps.B/1990 dianggap hapus dan segala sesuatu akan kembali kepada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan yang artinya dari awal perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

Dengan demikian untuk menghindari akibat hukum akibat adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam halnya praktek perjanjian jual beli lunas, yang dimana pembeli berhak mendapat jaminan atas hak yang seharusnya pembeli terima dalam proses jual beli yakni penerimaan obyek jual beli berupa sertifikat tanah maka selama proses pembuatan tersebut berwenang memberikan kuasa mutlak yang diberikan kepada pembeli dari pihak penjual. Kendati terdapat larangan Penggunaan Kuasa Mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 yang sekarang dimuat dalam Pasal 39 huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, keberadaan “Kuasa Mutlak” yang seperti keadaan tersebut tetap diakui dan dibutuhkan dalam praktek jual beli tanah dihadapan Notaris. Namun dalam pembuatannya agar terhindar dari penolakan Badan Pertanahan Nasional yang biasanya menolak untuk memproses balik nama atas akta jual beli yang dilandaskan oleh kuasa mutlak, maka Notaris lebih memilih untuk menuangkan klausul kuasa mutlak dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak

menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah dan tidak dicantumkan dalam “Akta Jual Beli”. Serta sebaiknya konteks isi dari ketentuan kuasa tersebut tidak memberikan kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya dan melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Proses pembuatan kuasa mutlak dalam akta perjanjian jual beli sejatinya telah dilarang atas Larangan penggunaan kuasa mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 yang juga diatur kembali dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berisikan larangan yang berkaitan dengan penggunaan kuasa mutlak. Namun dalam kebutuhan praktek Notaris kuasa mutlak dapat dibuat dengan syarat:
  - a. Transaksi jual beli didasarkan oleh PPJB lunas yang artinya pembeli telah melaksanakan kewajibannya untuk membayar harga objek yang disepakati secara lunas dan tunai. Sehingga untuk menjamin haknya terpenuhi maka Notaris membuat kuasa yang tidak dapat dicabut.
  - b. Pemberian kuasa tersebut merupakan kuasa yang memberikan kewenangan pada pembeli untuk kepengurusan mengalihkan hak atas tanah untuk dirinya saja, tidak memberikan kewenangan kepada pembeli untuk melakukan segala perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam diktum kedua huruf b Instruksi Menteri dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982.



Sedangkan dalam Putusan No. 455/Pdt.G/2020/PN.DPS Majelis Hakim tetap memberikan pertimbangan yang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982. Karena klausul kuasa yang terdapat dalam Pasal 3 AJB No. 144/BJ/97/Dps.B/1990 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 sifatnya tidak dapat dicabut dan tidak dapat berakhir dengan alasan apapun.

2. Akibat hukum apabila terbukti adanya penggunaan Kuasa Mutlak yang dilarang oleh Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata yang berkenaan dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan dan menyebabkan kerugian bagi Penggugat, maka timbullah hak bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi oleh karenanya kepada para Tergugat atas kerugian yang dialami oleh Penggugat. Kemudian berdasarkan ketentuan Pasal 1265 KUH Perdata yang mana perjanjian jual beli atas sertifikat SHM No. 488 yang termuat dalam AJB No. 144/BJ/97/Dps.B/1990 dianggap Batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga segala sesuatu akan kembali kepada keadaan semula, seolah-olah tidak pernah ada suatu perikatan yang artinya dari awal perjanjian dianggap tidak pernah terjadi.

## **B. Saran**

Berdasarkan uraian diatas saran yang dapat diberikan dari penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Sebaiknya dalam penggunaan Kuasa Mutlak dalam proses jual beli tanah haruslah dilakukan secara bijak dan hati-hati. Baik itu dari pihak penjual, pembeli dan juga Notaris yang membantu proses jual beli. Karena adanya Larangan penggunaan kuasa mutlak dalam Instruksi Menteri Dalam Negeri No 14 Tahun 1982 maka Notaris berwenang untuk memberikan pemahaman kepada para pihak dalam membuat isi kontrak perjanjian jual beli untuk menghindari adanya sengketa di kemudian hari.
2. Untuk menghindari adanya sengketa dan akibat-akibat hukumnya pembuatan Akta perjanjian jual beli agar terhindar dari penolakan Badan Pertanahan Nasional yang biasanya menolak untuk memproses balik nama atas akta jual beli yang dilandaskan oleh kuasa mutlak, maka klausul kuasa mutlak dituangkan dalam “Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, dan tidak menuangkannya dalam “Akta Kuasa Menjual” yang dibuat secara terpisah dan tidak dicantumkan dalam “Akta Jual Beli” dan ketentuan kuasa tersebut tidak memberikan kuasa penuh untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum hanya dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

## DAFTAR PUSTAKA

### Al-Qur'an

### Buku

- Abdulhay Marhainis. 1984. *Hukum Perdata Materiil*. Jakarta:PT Pradnya Pramita.
- Abdurrahman Soejono. 2000. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta:PT. Rineka Cipta.
- Achmad Busro. 2017. *Hukum Perikatan Berdasarkan Buku III KUH Perdata*. Cetakan Kedua. Yogyakarta:Pohon Cahaya.
- Agus Yudha Hernoko. 2019. *Hukum Perjanjian*. Jakarta:Prenada Media.
- Boedi Harsono. 2000. *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta:Djambatan.
- Djaja S. Meliala. 2008. *Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-Undang Hukum perdata*. Cetakan Pertama. Bandung:Nuansa Aulia.
- Frans Satriyo Wicaksono. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Cetakan Pertama. Jakarta:VisiMedia.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta:Raja Grafindo Perkasa.
- Helmi Karim. 2002. *Fiqh Muamalah*. Cetakan ketiga. Jakarta:PT Raja Gravindo Persada.
- Jamal Wiwoho dan Anis Mashdurohatun. 2017. *Hukum Kontrak, Ekonomi Syariah dan Etika Bisnis*. Cetakan Pertama. Semarang:Undip Press.
- Marzuki. 1983. *Metode Riset*. Yogyakarta:PT Hanindita Offset.
- Munir Fuady. 2013. *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*. Bandung:Citra Aditya bakti.
- Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurumetri*. Jakarta:Ghalia Indonesia.

- R. Soeroso. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta :Sinar Grafika.
- R. Subekti dan R Tjitrosudibio. 2004. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Cetakan Ketiga Puluh Lima. Jakarta:PT Pradnya Paramita.
- Soejono Soekanto. Sri Mamuji. 2001. *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta:PT. Raja Grafindo Persada.
- Sutrisno Hadi. 1984. *Metode Research Jilid I*. Yogyakarta:Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM.
- Wahyu Kuncoro. 2015. *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*. Jakarta:Raih Asa Sukses.
- Yahya Harahap. 2007. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta:Sinar Grafika.
- Y.W. Sunindhia dan Ninik Widiyanti. 1988. *Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran)*. Jakarta:PT. Dina Aksara.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tertanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **Jurnal dan Penelitian lainnya**

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan. 2017. *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual*

- Beli Tidak Lunas*. Jurnal Akta. Universitas Islam Sultan Agung. 4 (4).<http://lppmunissula.com/jurnal.unissula.ac.id/index.php/akta/article/viewFile/2505/1868> (diakses pada 3 Maret 2022)
- Dinnar F. T.. 2017. *Pembuatan Akta Kuasa Mutlak Sebagai Tindak Lanjut Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*. Doctoral Dissertation. Universitas Islam Indonesia.[https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9000/TESIS\\_FAUZIA%20TIFANY%20DINNAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dspace.uui.ac.id/bitstream/handle/123456789/9000/TESIS_FAUZIA%20TIFANY%20DINNAR.pdf?sequence=1&isAllowed=y) (diakses pada 22 Februari 2022)
- Ficky Nento. 2016. *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*. lex crimen. 5(6).  
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/13471/13054>  
diakses pada 30 Desember 2021.
- Fredrik Mayore Saranaung. 2017. *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*. Jurnal Hukum.6(1).<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/viewFile/15081/14645> diakses pada 20 Januari 2022.
- Hayatun Ismi. *Pengakuan dan Perlindungan Hukum Masyarakat Adat Atas Tanah Ulayat dalam Upaya Pembaharuan Hukum Nasional*, Jurnal Ilmu Hukum, 3(1).[https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as\\_sdt=0%2C5&q=pengakuan+dan+perlindungan+hukum+hak+masyarakat+adat+atas+tanah+ulayat+dalam+upaya+pembaharuan+hukum+nasional&btnG](https://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=pengakuan+dan+perlindungan+hukum+hak+masyarakat+adat+atas+tanah+ulayat+dalam+upaya+pembaharuan+hukum+nasional&btnG)  
diakses pada 27 Januari 2022.
- Jawahir Thontowi. 2015. *Pengaturan Masyarakat Hukum Adat dan Implementasi Perlindungan Hak-hak Tradisionalnya*. Jurnal Penelitian Ilmu Hukum. 10(1).<https://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/pandecta/article/viewFile/4190/3711> diakses pada 20 Januari 2022.

- Made Erik Krismeina Legawantara, Desak Gde Dwi Arini, dan Luh Putu Suryani. 2020. *Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah*. Jurnal Interpretasi Hukum. 1(1).  
<https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juinhum/article/view/2196/1594> diakses pada 19 Januari 2022.
- Ni Ketut Sari Adnyani. 2013. *Tinjauan Yuridis Sahnya Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Adat dan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) di Kabupaten Karangasem*. Jurnal Hukum. 12(1)  
<https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/MKFIS/article/viewFile/1820/1592> diakses pada 25 Januari 2022.
- Niru Anita Sinaga. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Jurnal Hukum. 7(2).  
<http://fh-ungris.com/journal/index.php/binamulia/article/view/20/14> diakses pada 5 Januari 2022.
- Silvina Andinila. 2021. *Pelaksanaan Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Secara Angsuran Di Kota Semarang*. Skripsi. Semarang : Unissula.  
<http://repository.unissula.ac.id/21378/> (diakses pada 2 Januari 2022)
- Siti Mujiatun. 2013. *Jual Beli Dalam Perspektif Islam : Salam dan Istisna'*. Jurnal Riset dan Akuntansi dan Bisnis. 13(2).  
<http://jurnal.umsu.ac.id/index.php/akuntan/article/view/149/94> diakses pada 23 Desember 2021

## **Internet**

- Albert Aris. 2015. *Pemberian Kuasa Mutlak Dari Developer untuk Menjual Tanah*. diakses pada 20 Februari 2022  
<https://www.hukumonline.com/klinik/a/pemberian-kuasa-mutlak-dari-developer-untuk-menjualkan-tanah>
- Boby Agung Prasetyo. 2022. *Cara Membuat AJB dan Syarat Penting Yang Harus Dipenuhi Terbaru 2022*. diakses pada 25 Februari 2022.  
<https://www.99.co/blog/indonesia/cara-membuat-ajb/>

- Diana Kusumasari. 2011. *Surat Kuasa Mutlak*. Diakses pada 25 Januari 2022 dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/surat-kuasa-mutlak-lt4d82ef71dee0a>
- Kiki Faqiha. 2021. *Surat Kuasa: Pengertian, Ciri-Ciri, Jenis, dan Contohnya*. Diakses pada 16 Desember 2021, dari <https://www.detik.com/edu/detikpedia/d-5523325/surat-kuasa-pengertian-ciri-ciri-jenis-dan-contohnya>