

**AKIBAT HUKUM KUASA MUTLAK DALAM AKTA PENGIKATAN
JUAL BELI DENGAN PEMBAYARAN PENUH ATAS
OBJEK JUAL BELI**

Oleh: Yaumal Akmal Harpami

Program Kekhususan : Hukum Perdata Bisnis

Pembimbing I: Dr. Maryati Bachtiar, S.H., M.Kn

Pembimbing II: Ulfia Hasanah, S.H., M.Kn

Alamat: Jln. Amal, Tangkerang Labuai, Kec. Bukit Raya, Kota Pekanbaru

Email / Telepon : yaumal16@gmail.com / 082389879817

ABSTRACT

The sale and purchase agreement is a legal breakthrough from the complexity of fulfilling all the requirements related to the sale and purchase before a notary public. Even though the contents have already regulated the sale and purchase of land, the format is only limited to sale and purchase agreement, namely a form of agreement which constitutes or can be said to be a preliminary agreement. However, the contents of the sale and purchase agreement contain an irrevocable power called absolute power, which has been regulated in the Instruction of the Minister of Home Affairs Number 14 of 1982 concerning the Prohibition of Using Absolute Power as Transfer of Rights to Land. The purpose of this study was to determine the legal consequences of absolute power in the sale and purchase agreement deed with full payment.

The type of research that the author uses in this research is normative research, the writer uses this type of research on the level of synchronization, is the extent to which the existing written positive laws are synchronous or compatible with each other based on the applicable laws and prioritizing library materials

. The conclusion of this research is that the use of irrevocable power of attorney is intended to provide legal certainty to buyers who have paid in full the object of sale and purchase according to the price stated in the sale and purchase agreement deed and are not proxies prohibited by Instruction of the Minister of Home Affairs No. 1982 concerning the Prohibition of Using Absolute Power as Transfer of Rights to Land. So that the legal status is legal to do for the purpose of protecting the interests of buyers who have paid for the object of sale and purchase. Protection of the rights of the parties if one of the parties defaults in the sale and purchase agreement, the protection is in accordance with the protection of the authentic deed because the sale and purchase agreement deed made is a notary deed drawn up by or before a notary public.

Key words: Deed - Sale and Purchase Agreement - Absolute Authority

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Suatu kontrak atau perjanjian harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya.¹

Hubungan antara seseorang dengan seorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian dibawah tangan ataupun akta notaris/PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Akta autentik atau *authentic acte* ialah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam bentuk menurut Undang-undang dimana akta dibuat.² Penggunaan kuasa mutlak masih digunakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah walaupun sudah terdapat larangan tentang penggunaan kuasa mutlak yang telah

diatur dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah yang sudah dimuat di dalam Pasal 39 huruf d peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Namun demikian, walaupun telah sering dipakai, sebenarnya perjanjian pengikatan jual beli, tidak pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan secara khusus, sehingga kedudukan serta bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli terkadang masih dipertanyakan dalam pelaksanaannya.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah penulis uraikan diatas, penulis merasa tertarik untuk melakukan sebuah penelitian terkait dengan Akibat Hukum Dalam Jual Beli dengan judul: ***“Akibat Hukum Kuasa Mutlak Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pembayaran Penuh Atas Objek Jual Beli”***.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dalam latar belakang masalah tersebut di atas, permasalahan yang diteliti da hendak dibahas tentang Akibat Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Pembayaran Penuh Atas Objek Jual Beli, adalah :

1. Apakah akibat akta hukum pengikatan jual beli dengan pembayaran penuh atas objek jual beli dan Kuasa Mutlak?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak apabila ada pihak yang wanprestasi dalam pengikatan jual beli dengan pembayaran penuh dan menggunakan kuasa mutlak?

C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui akibat hukum akta pengikatan jual beli dengan pembayaran penuh atas objek jual

¹ Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 1.

² Neriana, 2015, *“Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Perjanjian Jual Beli Dihubungkan dengan Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris”* Jurnal Online Mahasiswa Fakultas Hukum, Fakultas Hukum Universitas Riau, Volume II Nomor II Oktober, hlm. 5

beli dan Kuasa Mutlak dalam akta pengikatan jual beli.

- b. Untuk mengetahui tentang perlindungan hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli.

2. Kegunaan Penelitian

Selanjutnya penelitian ini sangat diharapkan akan dapat bermanfaat dan bernilai guna antara lain:

- a. Bagi penulis
 - 1) Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Riau.
 - 2) Yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan dan wawasan bagi penulis terkait dengan praktik jual beli yang makin begaram seiring perkembangan zaman.
- b. Bagi Dunia Akademik

Yaitu diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan sumbangan dan alat untuk mendorong bagi rekan-rekan mahasiswa, maupun akademisi untuk melakukan penelitian selanjutnya mengenai akibat hukum pembatalan akta pengikatan jual beli.
- c. Bagi Instansi

Sebagai sumbangan pemikiran bagi almamater tempat penulis menimba ilmu pengetahuan yaitu di Fakultas Hukum Universitas Riau dan sebagai pendorong penelitian yang lain yang hendak melakukan penelitian lebih lanjut.

D. Kerangka Teori

Berhubungan dengan telah dijelaskannya asal muasal kata teori beserta definisinya, maka penulis akan masuk kepada teori yang akan digunakan untuk menganalisa hasil penelitian penulis.

1. Teori Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah perjanjian bahwa penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.³ Mengenai penafsiran dalam perjanjian diatur dalam bab kedua Buku III KUH Perdata tentang penafsiran persetujuan. Bila kehendak yang satu dinyatakan dan diterima dengan jelas bagi pihak lawannya maka tidak ada masalah mengenai sisi perjanjian itu bagi kedua belah pihak.

Lain halnya, bila perjanjian diterima dengan “isi” yang lain maka perlu dicari apa sebenarnya maksud para pihak-pihak. Yang dimaksud dengan “maksud para pihak” adalah apa yang disepakati para pihak. Karena sepakat adalah hasil pertemuan maka dalam peristiwa itu sebenarnya yang dicari adalah apa isi kehendak mereka. Perlu diingat disini bahwa yang dicari adalah uang disepakati para pihak, bukan dikehendaki oleh salah satu pihak.⁴

2. Teori Perlindungan Hukum

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.⁵² Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-

³ S.B. Marsh dan J. Soulsby, *Hukum Perjanjian*, (Terjemahan Abdulkadir Muhammad), Penerbit PT. Alumni, Bandung, 2013, hlm. 243.

⁴ I Ketut Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 78.

apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.⁵

Secara umum perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda dan barang, selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Hukum adalah ketentuan dan tata tertib dari masyarakat, hukum tersebut dalam pelaksanaannya dapat dipaksakan dan bertujuan mencapai keadilan dan kepastian hukum, setiap yang melakukan keadilan harus melakukan keadilan terlebih dahulu.⁶

E. Kerangka Konseptual

Untuk menghindari kesalahan dalam mengartikan judul penelitian ini dan sebagai pijakan penulis dalam penelitian ini serta untuk membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini, maka penulis menyediakan konsep-konsep sebagai berikut:

- a. Akibat Hukum. Setiap Perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum adalah timbulnya hak dan kewajiban. Hak adalah suatu kenikmatan dan kewajiban adalah suatu beban⁷
- b. Kuasa Mutlak adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah.⁸

⁵ Wirjono Pradjodikoro, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bale Bandung, Bandung, Tahun 1986, hal 20

⁶ Manufactures Finance Co, "equality", *Jurnal West Law Supreme Court of the United states*, 1953, diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>, pada tanggal 28 November 2019.

⁷ Salim H.S, *Op.cit*, hlm. 5

⁸ Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang *Larangan Penggunaan Kuasa*

- c. Akta adalah sebuah tulisan yang dibuat dengan unsur kesengajaan menurut peraturan yang berlaku dan disaksikan serta disahan oleh pejabat resmi untuk dijadikan sebagai bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani oleh pembuatnya.⁹
- d. Pengikatan Jual beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas.¹⁰

F. Metode Penelitian

Untuk memperoleh data atau informasi yang diperlukan sesuai dengan tujuan penelitian ini, maka penulis mempergunakan metode penelitian sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang dipakai adalah dengan penelitian Hukum Normatif. Penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doctrinal, menurut Bambang Sunggono, dapat diklarifikasikan sebagai berikut:

- a. Inventarisasi hukum positif,
- b. Menemukan asas dan doktrin hukum,
- c. Menemukan hukum untuk perkara *in concreto*,
- d. Penelitian terhadap sistematik hukum,
- e. Penelitian terhadap taraf sinkronisasi,
- f. Penelitian perbandingan hukum, dan Penelitian sejarah hukum.¹¹

Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, huruf C

⁹ M, Marwan & Jummy. P, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition Rangkuman Istilah & Pengertian Dalam Hukum Internasional, Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Hukum Perburuhan, Hukum Agraria, Hukum Administrasi Negara, Hukum Pajak & Hukum Lingkungan*, Reality Publisher, Surabaya, 2009, hlm 30.

¹⁰

<https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/17678>, diakses tanggal 1 September 2019

¹¹ Suratman & H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 54

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian terhadap taraf sinkronisasi, adalah sampai sejauhmana hukum positif tertulis yang ada itu sinkron atau serasi satu sama lainnya.¹² Bahan hukum yang digunakan adalah Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Akta Autentik, Pasal 1870 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang Kekuatan Pembuktian Sempurna, dan Pasal 1 Nomor 7 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

2. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data diawali dengan kegiatan penelusuran peraturan perundang-undangan dan sumber hukum positif lain dari sistem hukum yang dianggap relevan dengan pokok persoalan hukum yang sedang dihadapi.¹³

Dalam penelitian yang menggunakan metode penelitian normatif, maka teknik yang digunakan dalam pengumpulan data dalam melakukan penelitian ini: Kajian Kepustakaan, metode pengumpulan data melalui metode ini dibutuhkan peran aktif si peneliti untuk membaca literatur-literatur kepustakaan yang memiliki korelasi dengan permasalahan yang sedang ditelitinya. Dalam kajian kepustakaan yang peneliti lakukan ini untuk memperoleh data sekunder dilakukan dengan cara menggali sumber-sumber tertulis, baik dari instansi yang terkait, maupun buku literatur yang ada relevansinya dengan masalah penelitian yang

digunakan sebagai pelengkap dan pendukung data primer.

3. Analisis Data

Adapun cara penulis mengambil kesimpulan dalam penelitian ini adalah berpedoman dengan cara deduktif, yaitu penyampaian dari hal-hal yang bersifat umum kepada hal-hal yang khusus.

Metode pengumpul data yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah studi kepustakaan yaitu dengan melakukan analisis data-data sekunder yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Data yang diperoleh akan dianalisis secara kualitatif yaitu uraian yang dilakukan terhadap data yang terkumpul dengan tidak menggunakan angka-angka, tetapi berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta pandangan pakar dari literatur yang penulis dapatkan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pemindahan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pemindahan Hak Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dapat diartikan dalam arti fisik dan dalam arti yuridis dan juga dapat beraspek privat dan beraspek publik¹⁴. Penguasaan dalam arti yuridis yaitu penguasaan yang dilandasi oleh hak, yang dilindungi oleh hukum dan memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki.¹⁵

Penguasaan yuridis memberi kewenangan untuk menguasai tanah

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm 23.

¹⁵ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Prenada Media Group, Jakarta, hlm 73-74

¹² *Ibid*, hlm 63

¹³ *Ibid*, hlm.109.

secara fisik kepada pemegang hak, tetapi pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat, sedangkan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan Pasal 2 UUPA yang bertujuan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁶

Disamping itu hak penguasaan atas tanah yang mempunyai wewenang khusus yaitu hak bangsa.¹⁷ Dalam Pasal 1 Ayat (1)-(3) UUPA, diatur pengaturan mengenai hak bangsa Indonesia. Hak bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai bangsa Indonesia. Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa.¹⁸

2. Dasar Hukum Pemindahan Hak Atas Tanah

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Pemindahan Hak Atas Tanah dapat kita lihat dan baca dalam ketentuan berikut ini :

- a. UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pasal 16 ayat (1) tentang

jenis-jenis hak atas tanah.¹⁹

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) tentang Peralihan hak atas tanah.²⁰

3. Jenis hak Atas Tanah

Jenis-jenis hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah :

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha (HGU);
- c. Hak guna-bangunan (HGB);
- d. Hak pakai (HP);
- e. Hak sewa;
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut-hasil hutan;
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.²¹

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian Akta Pengikatan Jual Beli

Pengertian Perjanjian Pengikatan jual beli dapat diketahui dengan melihat kata perjanjian dan pengikatan jual beli. Perjanjian pengertiannya adalah perjanjian bahwa penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.²² Sedangkan Pengikatan Jual Beli pengertiannya menurut R. Subekti dalam bukunya adalah perjanjian antar pihak penjual dan

¹⁶ *Ibid*

¹⁷ Arie Sukanti Hutagalung, *Asas-Asas Hukum Agraria*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta, 2001, hlm 26.

¹⁸ Eko Yulinggar Permana, "Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus Terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012)" Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Fakultas Hukum Universitas Riau, Volume I Nomor I Februari 2015, hlm 4-5

¹⁹

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ca1b2fbf3102/perbedaan-peralihan-dengan-pembebanan-hak-atas-tanah/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

²⁰ *Ibid*.

²¹ *Ibid*.

²² S.B. Marsh dan J, Soulsby, *Op.cit*, hlm. 243.

pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih diproses, belum terjadinya pelunasan harga.²³ Sedang menurut Herlien Budiono, perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.²⁴

2. Dasar Hukum Pengikatan Jual Beli

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengikatan jual beli dapat kita lihat dan baca dalam ketentuan berikut ini :

- a. Pasal 1866 KUH Perdata. Ketentuan yang tercantum dalam KUH Perdata ini merupakan ketentuan yang mengatur jenis alat-alat bukti dalam hukum acara perdata, bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik.²⁵

3. Isi Akta Pengikatan Jual Beli

Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Dalam perjanjian pengikatan hak atas tanah, dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas

tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).²⁶

C. Tinjauan Umum Tentang Kuasa Mutlak

1. Pengertian Kuasa Mutlak

Berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tertanggal 6 Maret 1982, terdapat surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa, dan 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.²⁷

2. Dasar Hukum Kuasa Mutlak

Pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792 sampai dengan Pasal 1819 Kitab Undang-Undang Hukum

²³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.cit hal. 75

²⁴ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Op.cit hal. 57

²⁵ <https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

²⁶ Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Op.cit hal. 30

²⁷ Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak atas Tanah tertanggal 6 Maret 1982, Diktum Kedua.

Perdata, atau dalam judul XVI Buku ke III. Adapun dalam Pasal 1792 KUH-Perdata disebutkan bahwa :

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

Pemberian kuasa mutlak tersebut dalam praktek menjadi suatu klausul dan syarat yang umumnya dicantumkan dalam akta-akta perjanjian yang dibuat oleh para notaris sebagai partij akta, salah satu diantaranya adalah akta perjanjian pengikatan jual beli. Pemberian kuasa tersebut dilakukan oleh penjual kepada pembeli, dengan ketentuan bahwa kuasa tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri dalam hal peralihan hak atas tanah, kuasa mutlak yang berdiri sendiri tanpa ada perjanjian pokoknya (pengikatan jual beli), maka kuasa tersebut bertentangan dengan perundang-undangan.

D. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Berbicara tentang perlindungan hukum, maka kita perlu tahu terlebih dahulu sebenarnya perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yaitu perlindungan dan hukum. Perlindungan adalah hal atau perbuatan melindungi.⁵² Sedangkan hukum adalah aturan untuk menjaga kepentingan semua pihak. Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi

kepentingan dan hak subjek hukum tersebut.²⁸

Secara umum perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda dan barang, selain itu perlindungan juga mengandung makna pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Hukum adalah ketentuan dan tata tertib dari masyarakat, hukum tersebut dalam pelaksanaannya dapat dipaksakan dan bertujuan mencapai keadilan dan kepastian hukum, setiap yang melakukan keadilan harus melakukan keadilan terlebih dahulu.²⁹

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN PENELITIAN

A. Akibat Akta Hukum Pengikatan Jual Beli Dengan Pembayaran Penuh Dan Kuasa Mutlak Dalam.

1. Syarat sah Perjanjian menurut Pasal 1320 BW (*Burgelijk Wetboek*)

Perjanjian merupakan suatu kegiatan hukum yang dilakukan setiap orang dalam kehidupan sehari-hari. Perjanjian merupakan persetujuan dari dua belah pihak atau lebih untuk mengikat diri dengan kehendak yang ingin dicapai baik dikatakan secara tegas maupun tidak dikatakan atau disebut secara tertulis. Baik dibawah tangan maupun di hadapan notaris.³⁰ Dalam

²⁸ Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, Tahun 1986, hal 20

²⁹ Manufactures Finance Co, “equality”, *Jurnal West Law Supreme Court of the United states*, 1953, diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>, pada tanggal 28 November 2019.

³⁰ Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Perdata: Hukum Perutang, Bagian B*, Seksi

pasal 1320 BW (*Burgelijk Wetboek*) perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat antara lain :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu hal tertentu yang diperjanjikan;
4. Suatu sebab (*oorzaak*) yang diperbolehkan

2. Perjanjian Jual Beli

Isitlah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan dari *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 s.d. Pasal 1450 KUH Perdata. Yang dimaksud dengan jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan (Pasal 1457 KUH Perdata). Esensi dari definisi ini penyerahan benda dan membayar harga.³¹

Definisi ini ada kesamaannya dengan definisi yang tercantum dalam Artikel 1493 NBW. Perjanjian jual beli adalah persetujuan di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga yang diperjanjikan. Ada tiga hal yang tercantum dalam definisi ini, yaitu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan barang kepada pembeli dan menjaminkannya, serta membayar harga.³²

3. Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli

Walaupun dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.³³

Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah. Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati.³⁴

3. Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual-beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan, perjanjian dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan pejabat Akta Tanah (PPAT). Biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh

Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 1980, hal 18

³¹ Salim H.S., *Op.cit.*, hlm. 48

³² *Ibid*

³³ Yunanto, "Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur", TESIS, Universitas Diponegoro, Semarang, 2008, hal.44

³⁴ *Ibid*, hal. 41-42

para pihak sebelum melakukan AJB di hadapan PPAT.³⁵

Akan tetapi ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual-beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan juga untuk bakal penjualnya berhalangan untuk datang kembali untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual belinya (AJB).³⁶

B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Apabila Ada Pihak Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Pembayaran Penuh dan Menggunakan Kuasa Mutlak

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian yang lahir dikarenakan buku III KUH Perdata menganut sifat terbuka, dimana setiap orang dapat membuat perjanjian yang berisi dan berbentuk apa saja selama perjanjian itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan maupun ketertiban umum. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli di hadapan seorang PPAT dikarenakan beberapa hal yang belum dapat terpenuhi untuk melakukan proses jual beli. Ada beberapa alasan yang sering digunakan oleh para pihak dalam membuat akta PPJB seperti:³⁷

1. Sertifikat hak atas tanah sedang dalam proses penerbitan oleh kantor Badan Pertanahan Nasional;
2. Objeknya belum dibayar lunas oleh calon pembeli;
3. Objek ikatan jual beli akan dialihkan kepada pihak lainnya;
4. Agar supaya di kemudian hari para pihak tidak memungkiri perjanjiannya;

Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibayarkan secara lunas merupakan salah satu syarat yang sangat wajib untuk dipenuhi apabila para pihak akan menggunakan kuasa mutlak dalam PPJB.³⁸ Hal ini dikarenakan yang menjadi dasar dari penggunaan kuasa mutlak adalah untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian, terutama perlindungan hukum bagi pihak pembeli yang sudah membayar secara lunas harga objek jual beli tersebut, dan juga untuk memberikan kepastian hukum bahwa nantinya jual beli dapat terlaksana sebagaimana yang telah diperjanjikan tanpa adanya masalah ketika syarat-syarat untuk dapat dilakukan jual beli telah terpenuhi sepenuhnya.³⁹

Jadi melalui pemaparan yang dikemukakan di atas maka penulis berpendapat bahwa perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat tergantung kepada kekuatan dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlingkungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau dihadapan Notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta

³⁵

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020

³⁶ Yunanto, *Op.Cit*, Hal. 51

³⁷ Clara Vania, 2018, "Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris" Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, hlm. 15-16

³⁸ Clara Vania, *Op.cit*, hlm. 13

³⁹ *Ibid*

notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

BAB IV PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan dapat disimpulkan bahwa :

A. Kesimpulan

1. Akibat hukum dari akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat, karena akta merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali di dalam akta pengikatan jual beli bukanlah kuasa yang dilarang oleh Intruksi Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Akibat hukum dari pelaksanaan kuasa yang diberikan oleh penjual kepada pembeli di dalam akta pengikatan jual beli adalah sah untuk dilakukan, sehingga pihak penjual dan pembeli harus melaksanakan kewajiban dan mendapatkan hak sesuai dengan apa yang disepakati di dalam Pengikatan Jual Beli.
2. Perlindungan hukum bagi para pihak apabila ada pihak yang wanprestasi dalam pengikatan jual beli dengan pembayaran penuh dan menggunakan kuasa mutlak perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik karena akta pengikatan jual beli yang dibuat adalah akta notaril yang dibuat oleh atau dihadapan notaris. Sedangkan penggunaan kuasa mutlak diperlukan untuk melindungi pihak pembeli yang sudah melakukan prestasinya yaitu membayar secara lunas objek jual

beli sesuai dengan yang disepakati di dalam akta pengikatan jual beli.

B. Saran

1. Sebaiknya mengenai pengikatan jual beli diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang berkaitan dengan masalah tanah, sehingga para pihak yang memakai pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah lebih terlindungi dengan baik. Sedangkan dalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum.
2. Pembuatan Akta Pengikatan Jual Belinya harus secara tegas menuliskan dalam pasal-pasal nya tentang klausul mengenai wanprestasi, serta penggunaan kuasa mutlak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya boleh diberikan oleh notari apabila seluruh syarat yang ditentukan telah dipenuhi, terutama oleh pembeli selaku pihak yang menerima kuasa, sehingga para pihak baik penjual maupun pembeli memperoleh perlindungan hukum sesuai dengan perlindungan terhadap akta otentik.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Asshiddiqie, Jimly, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konpress, Jakarta.
- Efendi, A'an, et. al., 2017, *Teori Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Dasrol, 2017, *Hukum Ekonomi Suatu Pengantar Dalam Hukum Bisnis*, Alaf Riau, Pekanbaru.

- Hartini, Rahayu, 2006, *Hukum Komersial*, Universitas Muhammadiyah Malang.
- Harsono, Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta.
- J.J Niewenhuis, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, (Terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2004 *Perikatan Pada Umumnya*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Cira Aditya Bakti, Bandung,
- Meliala, Djaja S, 2007, *Perjanjian Pemberian Kuasa menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung
- Miru, Ahmadi, 2012, *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- _____, *Hukum Kontrak Perancangan Kontrak*, RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Perangin, Efendi, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya.
- Pradjodikoro, Wirjono, 1986, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung
- Raharjo, Satjipto, 2000, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- S.B. Marsh dan J, Soulsby, 2013, *Hukum Perjanjian*, (Terjemahan Abdulkadir Muhammad), Penerbit PT. Alumni, Bandung.
- Salim H.S, 2017, *Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak INnominaat Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Setiawan, I Ketut, 2016, *Hukum Perikatan* Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto, Soejono, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, PT Grafindo Persada, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono & Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soeroso, 2010, *perjanjian Di Bawah Tangan Pedoman Praktis*

Pembuatan dan Aplikasi Hukum, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta.

Suharnoko, 2004, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta.

Suratman & H. Philips Dillah, 2013, *Metode Penelitian Hukum*, Alfabeta, Bandung.

Widjaja, Gunawan, 2006 *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend Recht) dalam Hukum Perdata*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

B. Jurnal/Kamus

Kurniawan, Sudjadmiko Adji, 2013 *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*, Jurnal Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya

Justian Pranata, 2009, *Keabsahan Dan Akibat Hukum Jual Beli Satua Rumah Susun Sebelum Dipenuhi Izin Layak Huni*, Skripsi, Universitas Airlangga, Surabaya

Mega Ayu Ratnasari, 2015, *Akibat Hukum Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Toko Dengan Objek Rumah Susun*, Skripsi, Universitas Airlangga, Surabaya

Lase, Radius, 2015, “*Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan* (Perkara

Nomor:156/Pdt.G/2011/PN.PBR)” Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Fakultas Hukum Universitas Riau, Volume II Nomor II Oktober

Neriana, 2015, “*Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Perjanjian Jual Beli Dihubungkan dengan Kewenangan Notaris dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*” Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Fakultas Hukum, Fakultas Hukum Universitas Riau, Volume II Nomor II Oktober

Clara Vania, 2018, *Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris*, Jurnal Hukum Adigama, Fakultas Hukum Universitas Tarumanegara, Jakarta

In the matter of *AN ARBITRATION UNDER THE UNCITRAL RULES IN GENEVA*, Switzerland; Karaha Bidas Company, L.L.C., Claimant, v. Perusahaan Pertambangan Minyak Dan Gas Bumi Negara Pt. Pln (Persero), Respondents, 2000WL 35259125 (D.D.Tex.), terjemahan Google, tanggal 1 September 2019.

M, Marwan & Jummy. P, 2009, *Kamus Hukum Dictionary of Law Complete Edition Rangkuman Istilah & Pengertian Dalam Hukum Internasional, Hukum Pidana, Hukum Perdata, Hukum Islam, Hukum Perburuhan*,

Hukum Agraria, Hukum Administrasi Negara, Hukum Pajak & Hukum Lingkungan, Reality Publisher, Surabaya.

Permana, Eko Yulinggar, 2015 “*Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Tanah Terlantar (Studi Kasus Terhadap Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10/PTT-HGU/BPN RI/2012)*” Jurnal Online Mahasiswa (JOM) Fakultas Hukum Universitas Riau, Volume I Nomor I Februari

Suwardi Sagama, 2016 “*Analisis Konsep Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan Lingkungan dalam Pengelolaan Lingkungan*”, Artikel pada *Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Facultu of Sharia* IAIN, Samarinda.

Yohana Puspitasari Wardoyo, 2015, “*Kepastian Hukum, Kemanfaatan, dan Keadilan*”, Artikel pada *Jurnal Ilmu Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Edisi I, No. I Desember

Yunanto, 2008, “*Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Jakarta Timur*”, TESIS, Universitas Diponegoro, Semarang.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009
Tentang Kekuasaan Kehakiman.
Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor

09/KPTS/M/1995 Tentang
Pedoman Pengikatan Jual Beli
Rumah

Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang
Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

D. Website

Manufactures Finance Co, “equality”, *Jurnal West Law* Supreme Court of the United states, 1953, diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>, pada tanggal 28 November 2019.

Marina District Development Co., LLC v. Ivey, *Westlaw Classic* United State District Court, D. New Jersey, 2016, diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>, pada tanggal 26 September 2020.

FORESCO CO, LTD., Plaintiff, v. Albert OH, Defendant, *Westlaw Classic* United State District Court, S.D. New York, 2018, diakses melalui <https://lib.unri.ac.id/e-journal-e-book/>, pada tanggal 26 September 2020.

<https://jurnal.uns.ac.id/repertorium/article/view/17678>, diakses, tanggal 1 September 2019

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4d82ef71dee0a/surat-kuasa-mutlak/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt5ca1b2fbf3102/perbedaan-peralihan-dengan-pembebanan-hak-atas-tanah/>,

diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt53d8fec20b060/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

<https://m.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt548f3f2f8a900/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

<https://bh4kt1.wordpress.com/tag/kekuatan-pembuktian-akta/>, diakses, tanggal, 2 Oktober 2020.

1.