



SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
*LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN THE AGREEMENT
BINDING SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS***

Oleh :

HERMAWAN WIJAYA PUTRA

09071010112

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

***LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN THE AGREEMENT
BINDING SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS***

HERMAWAN WIJAYA PUTRA

09071010112

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2015**

MOTTO

"Pendidikan merupakan perlengkapan paling baik untuk hari tua." (Aristoteles)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua saya Ayahanda Mohammad Zamli dan Ibunda Siti Wahyuni yang telah membesarkan, membimbing dan berkorban waktu dan materi serta dukungan dan doa yang tak pernah berhenti.
2. Almamaterku tercinta yang kubanggakan yang insyaallah akan selalu kujaga nama baiknya Fakultas Hukum Universitas Jember.
3. Bapak/Ibu Guru dan Bapak/Ibu Dosen yang selalu akan saya hormati, terima kasih telah membimbing dan membekali saya dengan ilmu pengetahuan selama ini.

PERSYARATAN GELAR

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

***LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN THE AGREEMENT
BINDING SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS***

SKRIPSI

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember**

HERMAWAN WIJAYA PUTRA

09071010112

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2014**

PERSETUJUAN

**SKRIPSI INI TELAH DI SETUJUI
TANGGAL : 05 Februari 2015**

Oleh :

Pembimbing,

**Mardi Handono S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001**

Pembantu Pembimbing,

**Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.
NIP: 198009212008011009**

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

***LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN THE AGREEMENT
BINDING SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS***

Oleh :

**HERMAWAN WIJAYA PUTRA
090710101112**

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

**Mardi Handono S.H., M.H.
NIP. 196312011989021001**

**Firman Floranta Adonara. , S.H., M.H
NIP. 198009212008011009**

Mengesahkan :

Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

**Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana S.H., M.Hum.
NIP. 197105011993031001**

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji Pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 26

Bulan : Februari

Tahun : 2015

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember .

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

I WAYAN YASA, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

IKARINI DANI WIDIYANTI, S.H., M.H
NIP. 197306271997022001

Anggota Penguji :

Mardi Handono S.H., M.H. :
NIP. 196312011989021001

Firman Floranta A. , S.H., M.H. :
NIP: 198009212008011009

PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Hermawan Wijaya Putra

NIM : 090170101112

Menyatakan dengan ini sesungguhnya bahwa skripsi yang berjudul : **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH”** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali dalam pengutipan disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan pada instansi manapun, serta bukan hasil jiplakan. Saya bertanggung jawab atas kebenaran dan keabsahan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 26 Februari 2015
Yang menyatakan

Materai & tanda tangan

Hermawan Wijaya Putra

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahnya sehingga penulis diberi kesabaran, ketelitian dan ketekunan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul : “ **PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH** ” yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Mardi Handono S.H.,M.H. selaku Pembimbing skripsi yang telah banyak meluangkan waktu disela kesibukan beliau dalam mengarahkan, memberikan ilmu, dan nasehat yang sangat bermanfaat serta mendampingi penulis hingga terselesaikan skripsi ini;
2. Bapak Firman Floranta Adonara. , S.H., M.H., selaku Pembimbing skripsi yang telah banyak meluangkan waktu disela kesibukan beliau dalam mengarahkan, memberikan ilmu, dan nasehat yang sangat bermanfaat serta mendampingi penulis hingga terselesaikan skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H, M.H. selaku Ketua Panitia Penguji Skripsi, yang telah menguji hasil penulisan skripsi oleh penulis guna mencapai kesempurnaan untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H, M.H. selaku Sekretaris Panitia Penguji Skripsi, yang telah menguji hasil penulisan skripsi oleh penulis guna mencapai kesempurnaan untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum;
5. Bapak Prof. Dr. Widodo Ekatjahjana S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I; Bapak Mardi Handono S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II; Bapak Iwan

Rachmad Soetijono S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Dra. Tutik Patmiati selaku Dosen Pembimbing Akademik (DPA) yang selalu memberikan bimbingan, konsultasi, kritik, dan masukan selama melaksanakan kuliah di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah mengajari penulis berbagai ilmu dari awal hingga akhir sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi untuk meraih gelar Sarjana Hukum;
9. Seluruh Karyawan dan Karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember, terima kasih atas segala bantuan fasilitas yang telah diberikan;
10. Seluruh keluarga besarku terimakasih atas doa, perhatian dan semangat yang tidak pernah putus;
11. Adik tercinta Hairlinda Arini Agustin, yang selalu memberi semangat;
12. Teman-teman kontrakan Bangka 7 dan Mastrip, atas canda tawa serta kesediaan membantu memberi semangat;
13. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Jember semua tak terkecuali terima kasih atas kenangan yang telah diberikan dikampus tercinta ini.

Penulis juga menerima segala kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis berharap, semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Jember, Februari 2015

Penulis

RINGKASAN

Kebutuhan tanah kian hari makin meningkat disatu sisi banyak orang yang menginginkan memiliki lahan sendiri dan disisi lainada orang yang ingin menjual sebagian tanahnya. Seiring dengan perkembangan kian tahun harga tanah kian meningkat sehingga tanah (Hak Atas Tanah) merupakan suatu kebutuhan yang nilainya tinggi. Di satu sisi banyak pihak yang hendak membeli sebidang tanah namun belum memiliki uang yang cukup untuk membeli sebidang tanah, dan dipihak lain penjual juga ingin menjual guna mendapatkan uang, namun tidak ingin merugi. Guna memepertemukan kedua masalah tersebut dibuatlah suatu perjanjian permulaan yaitu Perjanjian Pengikatan Jual beli, dimana keduabelah pihak mengikatkan diri dengan syarat-syarat yang akan dipenuhi kemudian guna terlaksananya Perjanjian Jual beli. Dalam perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri juga memiliki resiko baik bagi penjual maupun pembeli yang akan mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian, maka akan diteliti lebih lanjut dalam karya ilmiah berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH”**. Rumusan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah Pertama : mengenai kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kedua : mengenai perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak yang mengikatkan diri apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Ketiga : mengenai upaya penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Terkait tujuan dari skripsi ini digunakan metode penelitian yuridis normativ (*legal research*). Pendekatan masalah yang digunakan adalah Pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan Pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Selanjutnya bahan hukum yang di gunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Hasil analisis ini menggunakan metode yang sistematis dan terarah dan akhirnya dapat ditarik kesimpulan yang bersifat prespektif dan terapan. Penyusunan skripsi ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pihak yang mengikatkan diri dalam pengikatan jual beli hak atas tanah pada kehidupan sehari-hari.dalam transaksi jual beli tidak selamanya para pihak dapat memenuhi syarat perjanjian pada saat itu juga baik terkait melakukan prestasi atau untuk tidak melakukan prestasi. Hal-hal semacam ini dapat memicu timbulnya perselisihan yang lebih dikenal dengan istilah sengketa dikarenakan salah satu pihak tidak memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian, ada pun pihak lainnya tidak ingin menderita kerugian atas perbuatan yang dilakukan pihak yang melakukan wanprestasi. Guna memperkecil terjadinya sengketa maupun penyalahgunaan hak dalam perjanjian pengikatan jual beli pemerintah dapat menerbitkan undang-undang yang mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual beli.

Kesimpulan dapat ditarik dari penulisan skripsi ini *Pertama*: akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat notaris dalam bentuk notarill memiliki

kekuatan hukum tetap, unuk Kuasa mutlak diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan. *Kedua*: bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak yang mengikatakan diri dalam Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dapat dibagi menjadi dua, yaitu: Secara Preventif dan Represif. *Ketiga* :Apbila terjadi sengketa dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli Maka untuk penyelesaiannya dapat ditempuh dengan jalur Non-Litigasi atau pun Litigasi.

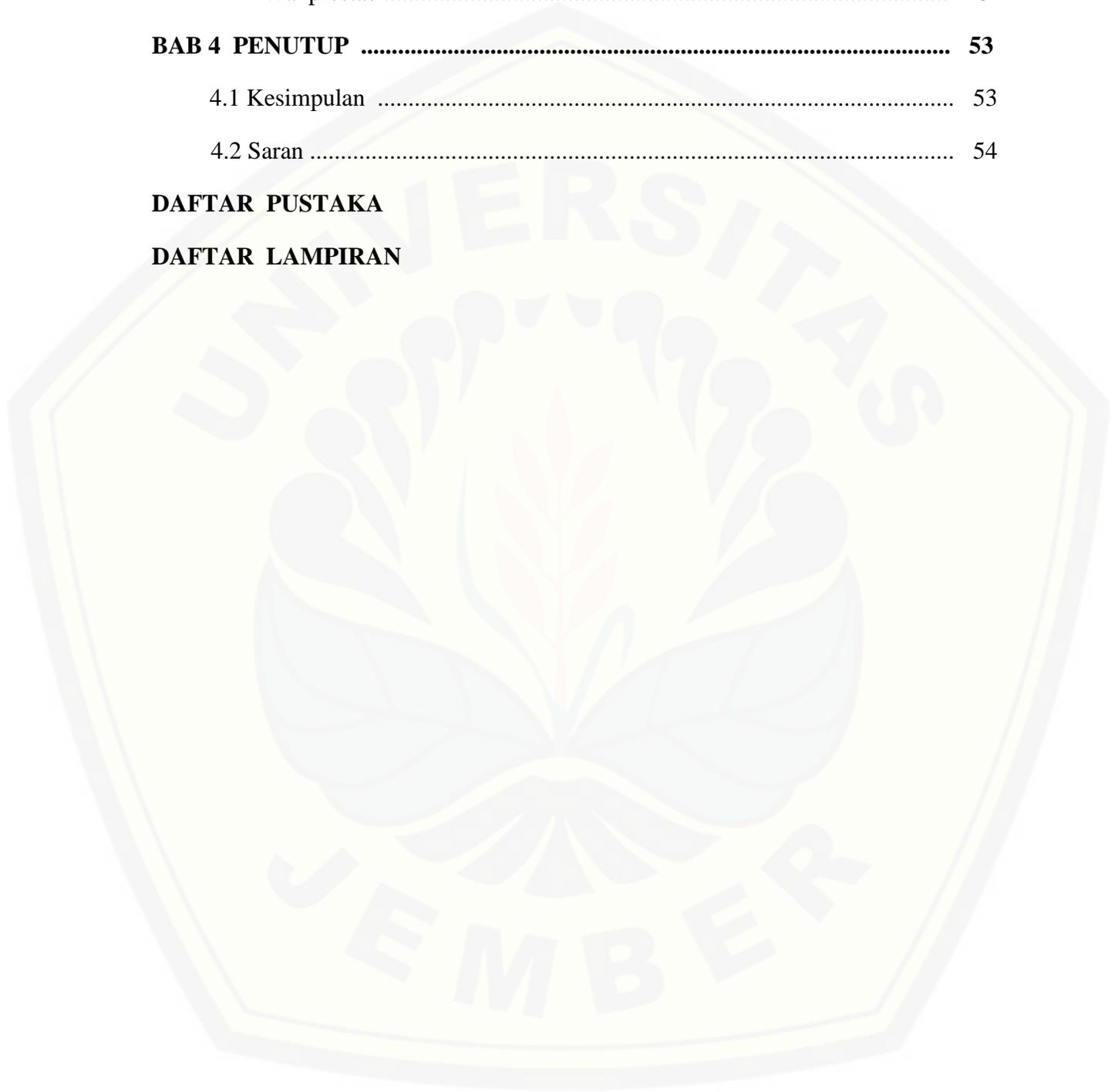
Berdasarkan pada permasalahan yang diangkat, penulis memberikan saran kepada masyarakat : *Kesatu*:Dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah lebih baik dilakukan dengan perantara pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), guna mempermudah pelaksanaan dan keamanan dalam transaksi. *Kedua*: Sebelum melakukan jual beli hak atas tanah lebih baik di konsultasikan terlebih dahulu kepada orang-orang yang lebih berpengalaman agar mendapat kejelasan tentang proses-proses administrasi yang harus dilakukan.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI	xv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	3
1.3.1 Tujuan Umum.....	3
1.3.2 Tujuan Khusus	4
1.4 Metode Penelitian	4
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.5 Bahan Hukum	7

1.5.1 Bahan Hukum Primer	7
1.5.2 Bahan Hukum Sekunder	8
1.5.3 Bahan Non Hukum	8
1.6 Analisa Bahan Hukum	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1. Perlindungan Hukum.....	9
2.1.1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	10
2.1.2. Jenis-Jenis Perlindungan Hukum.....	11
2.1.3. Tujuan Perlindungan Hukum.....	12
2.2. Tanah.....	13
2.2.1. Pengertian Tanah	13
2.2.2. Pengaturan Hukum Tanah.....	13
2.2.3. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah.....	17
2.3. Akta.....	20
2.3.1. Pengertian Akta.....	20
2.3.2. Jenis-Jenis Akta.....	20
2.3.3 Fungsi Akta.....	22
2.4. Kuasa.....	23
2.4.1 Pengertian Kuasa.....	23
2.4.2 Jenis-Jenis Kuaasa.....	25
BAB 3 PEMBAHASAN	33
3.1 Kekuatan Hukum Dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Dikaitkan Dengan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	33
3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pihak Yang Mengikatkan Diri Dalam Pengikatan Jual Beli Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi.....	38

3.3 Upaya Penyelesaian Sengketa Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi.....	45
BAB 4 PENUTUP	53
4.1 Kesimpulan	53
4.2 Saran	54
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR LAMPIRAN	



BAB 1 PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perjanjian bukanlah hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian selalu digunakan dalam hal jual beli baik obyeknya meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak. Dewasa ini bentuk perjanjian semakin beraneka ragam pada asas kebebasan berkontrak. Perjanjian-perjanjian yang dibuat dalam bentuk kontrak berdasarkan hukum kontrak itu sendiri, hukum kontrak adalah mekanisme hukum dalam masyarakat, untuk melindungi keinginan/ harapan yang timbul dalam pembuatan persetujuan demi perubahan masa datang yang bervariasi kinerja, seperti pengangkutan kekayaan (yang nyata maupun tidak nyata), kinerja pelayanan, dan pembayaran dengan uang¹. Pada prinsipnya kontrak dari aspek namanya dapat digolongkan menjadi 2 (dua) macam yaitu Kontrak *nominaat*, dan Kontrak *innominaat*.²

Dikarenakan Pihak dalam pembuatan kontrak tidak mungkin melakukan hal itu sendiri jadi masih diperlukan pula bantuan dari notaris dalam hal penyusunan kontrak dan pengesahannya. Notaris menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris berdasarkan pasal 1 angka 1 dikatakan bahwa “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.*”. Akta yang di buat oleh notaris adalah akta otentik, sedangkan pengertian akta otentik berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang selanjutnya disebut dengan KUHPPerdata pasal 1868 adalah “*suatu akat otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenag untuk itu di tempat akta itu dibuat.*”

¹ Salim H.S., *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat Di Indonesia* (Jakarta : Sinar Grafika Cet : V, 2010), hal 3

² *Ibid*, hal 1

Akta yang dibuat notaris semakin beragam bentuknya namun yang menjadikan akta notaries atau yang sering di sebut akta otentik, lebih di minati oleh masyarakat karena kekuatan dalam pembuktiannya jika mengalami sengketa, akta otentik seperti yang di jelaskan dalam pasal 1870 KUHPerdara “*bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang ada di dalamnya.*”

Dewasa ini masyarakat sudah mengenal perjanjian pengikatan jual beli yang obyeknya berupa hak atas tanah, namun tak sedikit pula sengketa yang terjadi. Mengingat tanah merupakan obyek yang berharga dan di karenakan harganya tidak mungkin turun, dan masyarakat juga menggunakan tanah sebagai investasi. Sedangkan untuk pengaturan tanah sendiri diatur dalam hukum agraria, sama halnya dengan pengertian agraria, pengertian hukum agraria berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria pun terbagi menjadi 2 (dua) pula yaitu pengertian hukum agraria dalam arti luas dan pengertian hukum agrarian dalam arti sempit.³

Dengan uraian diatas sudah jelas bidang-bidang hukum apa saja yang terkait dengan permasalahan yang ada dalam perjanjian pengikatan jual beli. Pada dasarnya pengikatan jual beli terjadi antara pihak yang akan menjual dan pihak yang akan membeli, dan dalam perikatan juga jelas di katakan bahwa perjanjian sendiri harus memenuhi unsur melakukan prestasi atau untuk tidak melakukan prestasi.

Perjanjian pengikatan jual beli makin banyak dilakukan, dikarenakan pula faktor ekonomi masyarakat yang dapat dikatakan dalam taraf menengah kebawah, dalam posisi ini pihak yang hendak membeli atau yang hendak menjual dalam keadaan yang belum siap dalam melakukan jual beli. Di satu sisi pihak penjual belum mengurus bukti kepemilikan tanah atau sertipikat dan lain pihak, penjual tidak ingin tanah yang diinginkannya dibeli oleh orang lain.

³ Suko Wiyono, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Malang, Bayu Media, hlm 1 (selanjutnya disebut Suko Wiyono)

Atas beberapa hal yang tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam lagi mengenai pengikatan jual beli di kaitkan dengan perlindungan hukum bagi para pihak yang berkepentingan, dan memformulasikanya dalam bentuk skripsi dengan judul : **“PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH”**.

1.2 Rumusan Masalah

Untuk mempermudah dalam penyusunan skripsi ini, rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris dikaitkan dengan kuasa mutlak dalam perjanjian pengikatan jual beli ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap hak-hak pihak yang mengikatkan diri apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi?
3. Bagaimana upaya penyelesaian sengketa apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi ?

1.3 Tujuan Penelitian

Setiap penelitian harus memiliki tujuan yang jelas karena dari tujuan itulah para pembaca dapat memahami mengapa dan untuk apa penelitian ini dilaksanakan. Oleh karena itu tujuan dari dilaksanakanya penelitian ini dapat penulis paparkan menjadi dua tujuan, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum merupakan tujuan yang bersifat akademis, yaitu:

- a. Memenuhi tugas akhir guna melengkapi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

- b. Memberikan sumbangsih pemikiran yang diharapkan bermanfaat dan dapat menambah wawasan kita dalam pemahaman mengenai hukum dan penerapannya secara lebih mendalam.
- c. Preskripsi sebagai hasil pemikiran dari penelitian hukum dapat digunakan sebagai landaasan dalam bertindak sesuai dengan teori agak tidak terlalu menyimpang.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus dari penelitian ini adalah :

- a. Mengetahui dan memahami tentang perjanjian pengikatan jual beli dan kekuatan hukum dari perjanjian yang dibuat oleh notaris.
- b. Mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli.
- c. Mengetahui upaya apa saja yang dapat digunakan dalam menyelesaikan sengketa yang terjadi apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

1.4 Metode Penelitian

Penelitian senantiasa bermula dari rasa ingin tahu *niewgiregheid* terhadap suatu permasalahan aktual yang dihadapi. Suatu penelitian ilmiah dimaksudkan untuk memperoleh pengetahuan yang benar tentang obyek yang diteliti berdasarkan langkah yang diakui komunitas sejawat dalam suatu bidang keahlian (*intersubjektif*).⁴

Perkataan “penelitian” acap kali diasosiasikan dengan kegiatan akademis. Hal itu tidak salah karena penelitian merupakan salah satu tri dharma perguruan tinggi. Kegiatan penelitian sesungguhnya bukan monopoli perguruan tinggi. Bahkan penelitian untuk kegiatan akademis sekalipun harus mengandung perskripsi yang dapat diterapkan bukan preskripsi yang berupa khayalan indah

⁴ Jhony Ibrahim, 2008, *Teori dan metodologi penelitian Hukum Normatif*, Cetakan Keempat, Malang, bayumedia Publising, hlm.227.

untuk diucapkan.⁵ Sama halnya, ahli hukum tidak kekurangan argumentasi dalam mendukung pendapatnya, tetapi argumentasi itu tidak boleh menyimpangi sesuatu yang sudah standar dalam keilmuan hukum. “Pakem” inilah yang harus dipegang oleh ahli hukum dalam melakukan penelitian hukum sehingga pemecahan masalah sesuai dengan kaidah keilmuan hukum. Hal terakhir yang membedakan penelitian hukum dengan penelitian dalam ilmu-ilmu deskriptif adalah tujuan penelitian hukum, yakni memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya dilakukan, bukan membuktikan kebenaran hipotesis. Preskripsi itu harus timbul dari hasil yang telah dilakukan. Mengingat ilmu hukum merupakan ilmu terapan, penelitian hukum dalam kerangka kegiatan akademis sekalipun harus melahirkan preskripsi yang dapat diterapkan. Hanya saja, penelitian untuk kegiatan akademis maupun kegiatan praktis harus dibingkai oleh moral.⁶

Berdasarkan hal tersebut, metode yang harus digunakan dalam penelitian harus tepat agar dapat menjadi acuan yang sistematis dan terarah dalam menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam penyelesaian suatu masalah. Metode penelitian hukum normatif memiliki beberapa muatan yaitu tipe penelitian, pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan bahan hukum, dan pengolahan dan analisis bahan hukum.⁷

1.4.1 Tipe Penelitian

Skripsi ini disusun dengan menggunakan Penelitian Hukum(*legal reaserch*). Jika *type* penelitian harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum. Dengan pernyataan demikian sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif. Hanya saja pendekatan dan bahan-bahan yang digunakan harus dikemukakan.⁸

⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2013, *Penelitian Hukum*, ,cetakan kedelapan, Jakarta, Kencana Prenda Media Group, hlm. 70.

⁶ *Ibid*, hlm. 69-70.

⁷ Herowati Poesoko, *Modul Mata Kuliah Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, (Jember : Fakultas Hukum Universits Jember, 2010), hlm. 34-35.

⁸ *Ibid*, hlm. 56.

1.4.2 Pendekatan Masalah

Penelitian hukum yuridis normatif mengandung beberapa pendekatan yang digunakan untuk menjawab berbagai macam permasalahan-permasalahan hukum yang ada, yakni terdiri dari beberapa pendekatan :

- a. Pendekatan undang-undang (*statue approach*) yaitu suatu pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan sesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dengan undang-undang dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang di hadapi.⁹
- b. Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) adalah suatu pendekatan yang berasal dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, sehingga dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum, penulis dapat menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang di hadapi. Pemahaman dan pandangan-pandangan dan diktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.¹⁰

1.5 Bahan Hukum

Untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogianya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber-sumber penelitian dapat di bedakan menjadi sumber-sumber penelitian yang

⁹ Peter Mahmud , Op.Cit. hlm 60.

¹⁰ *Ibid* , hlm 59.

berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.¹¹ Adapun sumber-sumber hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1.5.1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim. Adapun yang termasuk dalam bahan hukum primer yang akan dipergunakan dalam mengkaji permasalahan dalam skripsi ini adalah :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*);
- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;
- e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.

1.5.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dapat berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹² Bahan hukum sekunder yang terutama adalah buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum jurnal-jurnal hukum. Disamping itu juga, kamus-kamus hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, 2013, Penelitian Hukum, cetakan kedelapan, Jakarta, Kencana Prenda Media Group, hlm.181

¹² *Ibid.*

Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan kepada peneliti semacam “petunjuk” kearah mana peneliti melangkah.¹³

1.5.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum adalah sebagai penunjang dari sumber hukum primer dan skunder, bahan non hukum dapat berupa internet, ataupun laporan-laporan penelitian non hukum dan jurnal-jurnal non hukum sepanjang mempunyai relevansi dengan topik penulisan skripsi.¹⁴

1.6 Analisa Bahan hukum

Analisa bahan hukum merupakan suatu metode yang digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan. Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan yang timbul dari fakta hukum, proses tersebut dilakukan dengan beberapa tahapan yaitu “

- a. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengelimir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak diajukan;
- b. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dianggap memiliki relevansi juga bahan-bahan non hukum;
- c. Melakukan telaah atas permasalahan yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
- d. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab permasalahan yang diajukan;
- e. Memberikan preskripsi atau hal yang sebenarnya harus dilakukan berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan.

Hasil analisis bahan penelitian tersebut kemudian diuraikan dalam pembahasan guna menjawab permasalahan yang diajukan hingga sampai pada kesimpulan. Kesimpulan tersebut dilakukan dengan cara memberikan preskripsi yaitu apa yang sebenarnya dilakukan agar dapat memenuhi rasa keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Hal ini sesuai dengan karakter ilmu hukum yang bersifat preskriptif dan terapan.

¹³ *Ibid*, hlm.195-196

¹⁴ *Ibid*, hlm.194

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perlindungan Hukum

2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Konsep perlindungan hukum atas suatu kepentingan tertentu, manifestasi dari prasyarat untuk masuk dalam phase *Welfare state* Negara kesejahteraan. Fenomena Negara kesejahteraan merupakan fenomena penting diakhir abad ke-19 dengan gagasan bahwa Negara di dorong untuk semakin meningkatkan perannya dalam mengatasi berbagai masalah yang di hadapi oleh masyarakat, termasuk masalah-masalah perekonomian dalam tradisi liberalisme sebelumnya cenderung dianggap sebagai urusan masyarakat sendiri.

Dihubungkan dengan konsep dari Negara kesejahteraan yang dianut oleh bangsa Indonesia, maka seluruh warga Negara berhak untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan dalam rangka mewujudkan kesejahteraan dan kecerdasan yang kemudian di wujudkan dengan adanya kebutuhan akan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai konsumen (*customer*) yang kelak akan menggunakan jasa atau produk dalam jumlah yang cukup, kualitas pelayanan yang baik dan penyediaan fasilitas yang memadai untuk masyarakat, sehingga apa yang menjadi tujuan hukum itu sendiri yakni adalah kesejahteraan dapat dicapai dengan baik, salah satunya dengan jalan pemberdayaan dan perlindungan hukum.¹⁵ Secara konseptual, perlindungan hukum yang diberikan bagi rakyat Indonesia merupakan implementasi atas prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia yang bersumber pada Pancasila dan prinsip Negara Hukum yang berdasarkan Pancasila.

¹⁵ Philipus M Hadjon, 2007 , *Perlindungan hukum bagi masyarakat Indonesia*, Surabaya, Bima Ilmu, hlm. 205 (selanjutnya disebut Philipus M. Hadjon)

Pengertian perlindungan hukum ialah perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak di tafsirkan berbeda dan tidak diciderai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu hal tertentu. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), yang dimaksud dengan hukum adalah peraturan yang dibuat oleh Pemerintah atau adat yang berlaku bagi semua orang dalam masyarakat (Negara).¹⁶

2.1.2 Jenis-Jenis Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum sangat penting dikembangkan dalam rangka menjamin hak masyarakat untuk mendapatkan perlindungan menurut hukum dan undang-undang. Sebagai negara hukum, Indonesia mengenal dua macam perlindungan hukum, yaitu:

- a. Perlindungan hukum preventif, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan (*insprak*) atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya ialah untuk mencegah sebelum terjadinya suatu sengketa .
- b. Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa penanganan perlindungan hukum oleh Peradilan Umum dan Peradilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini.¹⁷

Negara harus mampu memberikan adanya perlindungan hukum bagi masyarakat atau warga negaranya mengingat yang menjadi pedoman kehidupan berbangsa dan jalanya pemerintahan adalah hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Dalam hukum harus ada perlindungan serta keadilan merupakan roh dan jiwa dari hukum tersebut sedangkan terwujudnya perlindungan hukum merupakan sarana untuk mewujudkan keadilan tersebut. Hadjon dalam Fransiskus menjelaskan bahwa sarana perlindungan preventif meliputi : *pertama*, individu yang terkena tindakan pemerintahan dapat

¹⁶ WJS. Purwodarminto, 1999, Cetakan XI, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 600.

¹⁷ .Sri Soemantri, 1992, *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*, Bandung, Alumni, hlm 15. (untuk selanjutnya disebut Sri Soemantri)

mengemukakan hak-haknya dan kepentingannya sehingga menjamin keadilan; *kedua*, menunjang pelaksanaan pemerintahan yang baik. Selain itu, perlindungan hukum terhadap hak masyarakat dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Perlindungan Hukum secara represif, yang bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa dalam arti luas, yaitu penanganan perlindungan hukum bagi hak masyarakat melalui proses pengenaan sanksi administratif.
2. Perlindungan Hukum secara preventif, yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang sangat besar artinya bagi tindakan pemerintahan untuk bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi. Sarana perlindungan hukum preventif meliputi *the rights to be heard* yang artinya setiap individu sebagai anggota masyarakat berhak menuntut pemenuhan hak mereka, sebagai upaya mewujudkan keadilan dan juga *access to information* yang artinya perlindungan hukum yang diupayakan oleh pemerintah dengan cara membuka akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk memperoleh informasi tentang proses pemenuhan hak mereka, sebagai wujud dari pelaksanaan pemerintahan yang baik.¹⁸

Perlindungan hukum sangat penting diberikan kepada masyarakat untuk memberi rasa aman dalam menjalani kehidupan bermasyarakat. Perlindungan hukum memberikan dampak yang sangat luas untuk kehidupan sehari-hari, khususnya dampak yang positif. Dampak dari perlindungan hukum untuk masyarakat yaitu kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah.

2.1.3 Tujuan Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat sangatlah penting, dalam kehidupan dimana hukum dibangun dengan jiwa oleh moral konstitusionalisme, yaitu menjamin kebebasan dan hak warga, maka menaati hukum dan konstitusi pada hakekatnya menaati *imperative* (pemerintah) yang terkandung sebagai substansi makna didalamnya. Hak-hak asasi warga harus dihormati dan ditegakkan oleh pengembalian kekuasaan Negara dimanapun dan

¹⁸ *Ibid*, hal 15-16

kapanpun, ataupun juga ketika warga menggunakan kebebasannya untuk ikut serta atau untuk mengetahui jalannya proses pembuatan kebijakan publik.¹⁹

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia adalah prinsip pengakuan dan perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia bersumber pada Pancasila. Tujuan perlindungan hukum untuk rakyat ada 2 bentuk, yaitu perlindungan yang bersifat *preventif* dan perlindungan hukum yang bersifat *represif*.²⁰

Perlindungan hukum yang bersifat *preventif* kepada warga Negara diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang *definitive*. Dengan demikian, perlindungan hukum yang bersifat *preventif* bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, sedangkan sebaliknya perlindungan hukum yang bersifat *represif* bertujuan untuk menyelesaikan suatu sengketa.²¹

Tujuan perlindungan hukum ialah melindungi hak-hak masyarakat. Perlindungan hukum *preventif* atau *represif* diberikan guna menimbulkan suasana aman dalam kehidupan sehari-hari. Pemerintah merupakan pemegang kekuasaan tertinggi dalam suatu negara dan wajib memberikan perlindungan pada warga negara.

2.2 Tanah

2.2.1 Pengertian Tanah

Pengertian agraria berdasarkan undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria L.N. tahun 1960 nomor 104 terbagi menjadi 2 (dua) yaitu: pengertian agraria dalam arti luas dan pengertian agraria dalam arti sempit. Dalam arti luas ditentukan dalam pasal 1 ayat (2) yang meliputi: bumi, air, dan ruang angkasa. Pengertian agraria dalam arti sempit; ditentukan dalam pasal 4 ayat (1) yaitu tanah. Dalam pasal 4 ayat (1) antara lain ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi

¹⁹ Sudikno Mertokusumo, 2003, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta, Liberty, hlm. 22.

²⁰ Philipus M. Hadjon, *Op Cit*, hlm. 2.

²¹ *Ibid*, hlm. 3

yang disebut tanah. Jadi pengertian agraria dalam arti sempit adalah permukaan bumi yang disebut tanah.²²

Hukum pertanahan adalah bidang hukum yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah. Hak penguasaan adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak untuk berbuat dengan tanah yang dikuasainya.²³

Hukum pertanahan sendiri diatur guna memberi batasan-batasan terkait dengan hak-hak dan kewajiban pemegang alas hak. Negara mengatur hukum pertanahan dalam peraturan yang di undangkan untuk pedoman bagi masyarakat.

2.2.2 Pengaturan Hukum Tanah

2.2.2.1 Undang-Undang Dasar Tahun 1945

Di dalam Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya termasuk perekonomiannya relatif masih bercorak agraris, seluruh bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya dalam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional. Kekayaan nasional adalah modal bersama untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur seperti yang dicita-citakan. Pancasila dalam sila kelimanya menyebutkan: keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia.²⁴

Penafsiran diawali dari ketemtuan pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang menentukan : bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Analisis ketentuan Pasal 33 ayat (3) dilihat secara terminologi (tata bahasa) maupun substansi diawali dari makna ‘bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya’. ‘Bumi’ memiliki arti planet tempat hidup, dunia atau jagad atau permukaan dunia, tanah.²⁵ Pengertian bumi

²² Suko Wiyono, 2010, *Hukum Pertanahan Teori dan Praktik*, Malang, Bayu Media, hlm. 1

²³ *Ibid*, hal. 2.

²⁴ Suko Wiyono, *Op.Cit*, hal. 7

²⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hal. 136

meliputi: (a) permukaan bumi; (b) tubuh bumi di bawahnya; (c) tubuh bumi yang di bawah air; dengan demikian yang dimaksud “bumi” oleh pembentuk Undang-Undang Dasar 1945 adalah “tanah” berikut kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Pengertian permukaan bumi disebut dengan tanah. Kata ‘tanah’ memiliki arti permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas. Kata ‘tanah’ adalah terjemahan dari kata *land* (Inggris) yang berarti tanah atau ladang, *akker* (Belanda) yang berarti ladang, tamah pertanian, *ager* (Yunani) yang berarti tanah atau ladang, *agrarius* (Latin) yang berhubungan dengan tanah (ladang pertanian). Di Indonesia kata *agrarius* bisa disebut *argraria*. Dalam *Black Law Dictionary: Land, may include any estate or in terest in lands, either legal or equitable. As well assesment in corporeal hereditaments.*

2.2.1.2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Argraria

Untuk menindak lanjuti penafsiran Undang-Undang Dasar Tahun 1945 terutama Pasal 33 ayat (3) diatas, negara memberi kwewnangan kepada penyelenggara pemerintahan (terutama bidang pertanahan) untuk mengundang undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok argraria pada tanggal 24 September 1960. Prinsip nasionalitas undang-undang ini memberikan kewenangan yang luas pada negara melalui hak menguasai sesuai dengan ketentuan pasal 2:²⁶

Ayat (1): atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi seluruh rakyat indonesia

²⁶ Suko Wiyono, *Op Cit*, hal. 12-13

Ayat (2): hak menguasai negara ayat 1 memberi wewenang: a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa; 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 hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Ayat (3): wewenang yang bersumber pada Hak Menguasai Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mendapatkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka berdaulat adil dan makmur.

Ayat (4): Hak Menguasai Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional menurut ketentuan peraturan pemerintah.

Pasal 6 menentukan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Penegasan fungsi sosial dari setiap hak atas tanah dapat ditafsirkan bahwa hak atas tanah pada dasarnya tidak menjadi penghalang bagi pemerintah untuk melakukan kewenangan publiknya dalam bidang pertanahan; dalam pasal 12: ayat (1): segala usaha bersama dalam lapangan agraria didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional dalam bentuk koperasi atau dalam bentuk gotong royong lainnya. Dengan demikian kewenangan negara yang bersifat publik menjadi dasar hukum yang bersifat umum bagi pemerintah melalui undang-undang ini melakukan pengaturan, penatana, penguasaan dan penggunaan tanah.²⁷

Undang-undang dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria, mengatur seluruh jenis hak dan apa saja alas hukum yang dapat didapatkan dari sebidang tanah. Pemerintah mengundang peraturan ini untuk memberi kepastian kepada masyarakat

²⁷*Ibid*, hal. 13

terhadap hak yang dimilikinya atas sebidang tanah dan apa pula yang dapat dilakukan.

2.2.1.3 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional

Dalam rangka penguatan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional saat ini sehubungan dengan berlakunya undang-undang nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan dan Undang-Undang 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, dibentuk peraturan presiden Republik Indonesia (PERPRES RI) nomor 10 tahun 2006 tentang badan pertanahan nasional pada tanggal 11 April 2006. Mengingat bidang pertanahan adalah bidang yang kompleks dan menyangkut kepentingan banyak instansi, maka memerlukan kerjasama dengan Lembaga-lembaga lain, dengan demikian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional selain menyelenggarakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral juga bersifat lintas sektoral. Aspek koordinasi antar sektor (instansi lain) sangat penting sesuai permasalahan dan programnya. Pasal 3 menetapkan dalam pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsi:²⁸

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survey, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;

²⁸ *Ibid*, hal. 13-14

- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara atau daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerjasama dengan lembaga lembaga lain;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan perencanaan dan program dibidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- u. Fungsi lain dibidang pertanahan sesauai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2.3 Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Berdasarkan ketentuan pasal 16 UUPA; hak-hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak diatas akan ditetapkan dengan Undang-Undang. Pengaturan lebih rinci hak milik akan diuraikan dibawah, untuk HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah ditetapkan berdasarkan P.P. Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah dengan uraian sebagai berikut:²⁹

a. Hak Guna Usaha (HGU)

HGU merupakan hak yang diberikan terhadap tanah-tanah yang dikuasai Negara; dengan demikian HGU tidak terjadi atas perjanjian antar perorangan. HGU dapat dipunyai oleh WNI; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Dalam hal HGU yang diberikan merupakan kawasan hutan, pemberian HGU dapat diberikan setelah status tanah tersebut telah dikeluarkan sebagai kawasan hutan. Jangka waktu yang diberikan untuk HGU paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun; dengan kata lain, HGU dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 60 tahun. Setelah jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGU di atas tanah yang sama sepanjang memenuhi syarat-syarat. Setelah keputusan pemberian HGU diperoleh, langkah selanjutnya mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan pembukuan dan diterbitkan sertipikat Hak Guna Usaha.³⁰

b. Hak Guna Bangunan (HGB)

HGB adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri; dengan demikian pemilik bangunan bukan pemilik tanah tempat bangunan didirikan. Hak Guna Bangunan dapat didirikan di atas tanah yang dikuasai Negara; atau berdasarkan penetapan pemerintah; tanah dengan hak pengelolaan; dan dapat juga di atas tanah milik perorangan atas dasar perjanjian otentik antara pemilik tanah dan pihak yang memperoleh Hak Guna Bangunan. HGB dapat dipunyai oleh WNI atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Jangka waktu yang diberikan untuk HGB paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 25 tahun; dengan kata lain, HGB dapat diberikan untuk jangka waktu maksimum 55 tahun. Setelah

²⁹ Suko Wiyono, *Op.Cit*, hal. 33

³⁰ *Ibid*, hal. 33

jangka waktu dan perpanjangannya berakhir, kepada pemegang hak dapat diberikan pembaharuan HGB diatas tanah yang sama sepanjang memenuhi syarat-syarat. Setelah keputusan pemberian HGB diperoleh, langkah selanjutnya mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dilakukan pembukuan dan diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan.³¹

c. Hak Pakai (HP)

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang member wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah; segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Jangka waktu HP atas tanah Negara yang pemegang hak pakainya adalah: WRI; badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia; orang-orang asing yang berkedudukan di Indonesia; badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia; diberikan untuk jangka waktu paling lama 45 (empat puluh lima) tahun; terdiri dari: 25 tahun untuk pemberian pertama kali; dan 20 tahun untuk perpanjangannya. Jangka waktu HP atas tanah antara hak pengelolaan dan tanah Negara sama; bedanya adalah; HP atas tanah Negara perpanjangannya jangka waktunya melalui permohonan pemegang haknya; sedangkan HP atas tanah hak pengelolaan perpanjangan jangka waktunya atas usul pemegang hak pengelolaan. Jangka waktu HP atas tanah hak milik paling lama 25 tahun; selanjutnya atas kesepakatan antara pemegang hak milik dan pemegang hak pakai; jangka waktunya dapat diperbaharui dengan HP baru dengan akta yang dibuat oleh PPAT dan selanjutnya didaftarkan.³²

Peralihan HP atas tanah Negara dimungkinkan untuk jangka waktu tertentu dengan seizin pejabat yang berwenang; tanah hak pengelolaan

³¹ Suko Wiyono, *Op.Cit*, hal. 35-37

³² Suko Wiyono, *Op.Cit*, hal. 38-39

dimungkinkan dengan adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan; sedangkan peralihan HP atas tanah hak milik dimungkinkan apabila dalam perjanjian pemberian haknya menyebutkan hal itu. Peralihan HP yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan modal, hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat BPAT. Jual beli melalui lelang harus dibuktikan dengan Berita Acara lelang, sedangkan peralihan Hak Pakai karena pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris.³³

d. Hak Milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan tanah yang mempunyai fungsi social; karena merupakan hak yang paling kuat, dengan sendirinya memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk memberikan kembali hak lain diatas tanah hak milik tersebut. Dengan kata lain, diatas hak milik dapat diberikan HGB dan HP, sedangkan HGU tidak bisa diberikan dengan pertimbangan hanya tanah yang dikuasai Negara yang bisa diberikan dengan HGU. Permohonan HM dapat disetujui sepanjang memenuhi persyaratan-persyaratan.³⁴

Hak milik merupakan hak yang memiliki kedudukan yang paling kuat dibandingkan dengan alas hak yang lain. Hak milik merupakan alas hukum paling kuat untuk membuktikan kepemilikan sebidang tanah.

2.3 Akta

2.3.1 Pengertian Akta

Pengertian Definisi Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut

³³ *Ibid*, hal. 40

³⁴ *Ibid*, hal. 41-42

didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu (Pasal 165 *Staatslad* Tahun 1941 Nomor 84).³⁵

Akta merupakan suatu bentuk dari suatu tindakan atau bukti yang dibentuk dalam suatu tulisan. Akta memiliki berbagai macam fungsi dan bentuk, terlepas dari yang disebutkan oleh peraturan perundang-undangan akta merupakan suatu bukti nyata dari suatu tindakan yang dilakukan oleh subyek hukum agar mendapat pengakuan.

2.3.2 Jenis-Jenis Akta

2.3.2.1 Akta Otentik

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.³⁶ Dari pengertian yang terdapat dalam pasal 1868 KUHPdt maka bentuk akta otentik ada dua, yaitu:

1. Akta Relas atau Akta Berita Acara - akta yang dibuat oleh (*door*) Pejabat Umum Berisi uraian dari Pejabat Umum yang dilihat dan disaksikan Pejabat Umum sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan kedalam bentuk akta otentik.
2. Akta Pihak -akta yang dibuat di hadapan (*ten overstan*) Pejabat Umum Berisi uraian atau keterangan, pernyataan para pihak yang diberikan atau yang diceritakan di hadapan Pejabat Umum. Para pihak berkeinginan agar uraian atau keterangannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik. Pembuatan akta, baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta otentik, yaitu harus ada keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dan permintaan dari para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Pejabat Umum tidak akan membuat akta yang dimaksud. Untuk memenuhi keinginan dan permintaan para pihak

³⁵ “Pengertian Definisi Akta”, <http://definisiarti.blogspot.com/2012/03/pengertian-definisi-akta.html>, diakses pada hari senin, 30 Desember 2013, pukul 20:21 WIB.

³⁶ Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2011, Pustaka Mahardika.

Pejabat Umum dapat memberikan saran dengan tetap berpijak pada aturan hukum. Ketika saran Pejabat Umum diikuti oleh para pihak dan dituangkan dalam akta otentik, meskipun demikian isi akta merupakan perbuatan para pihak bukan perbuatan atau tindakan Pejabat Umum.

Pengertian seperti tersebut di atas merupakan salah satu karakter yuridis dari akta otentik, dalam hal ini tidak berarti Pejabat Umum sebagai pelaku dari akta tersebut, Pejabat Umum tetap berada di luar para pihak atau bukan pihak dalam akta tersebut. Dengan kedudukan Pejabat Umum seperti itu, sehingga jika suatu akta otentik dipermasalahkan, maka tetap kedudukan Pejabat Umum bukan sebagai pihak atau yang turut serta melakukan atau membantu para pihak dalam kualifikasi Hukum Pidana atau sebagai Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara perdata.

Penempatan Pejabat Umum sebagai pihak yang turut serta atau membantu para pihak dengan kualifikasi membuat atau menempatkan keterangan palsu ke dalam akta otentik atau menempatkan Pejabat Umum sebagai tergugat yang berkaitan dengan akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum, maka hal tersebut telah mencederai akta otentik dan institusi Pejabat Umum yang tidak dipahami oleh aparat hukum lainnya mengenai kedudukan akta otentik dan Pejabat Umum di Indonesia.³⁷

Pejabat umum adalah orang yang di tunjuk oleh peraturan perundang-undangan. Pejabat umum memiliki wewenang untuk melakukan pengesahan terhadap suatu akta yang dibuat.

2.3.2.2 Akta Dibawah Tangan

Yang di anggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan satu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari

³⁷ Irma Devita “ *Perbedaan Akta Otentik dengan Surat Di bawah tangan*”
<http://irmadevita.com/2012/perbedaan-akta-otentik-dengan-surat-di-bawah-tangan/>, diakses Pada hari Senin, 30 Desember 2013, Pukul 21.16 WIB.

seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembuktian termaaksud.³⁸

Akta dibawah tangan banyak digunakan oleh pihak-pihak didalam kontrak pribadi. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat tanpa perantara pejabat umum yang berwenang. Akta dibawah tangan banyak digunakan dalam transaksi atau kontrak dengan nilai transaksi yang tidak begitu besar.

2.3.3 Fungsi Akta

Menurut bentuknya akta dapat dibagi menjadi akta otentik dan akta dibawah tangan. Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan (pasal 165 HIR, 1868 BW, dan 285 Rbg). Akta di bawah tangan ialah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat. Dalam versi lainnya dapat dikatakan bahwa Akta otentik adalah akta yang dibuat dan dipersiapkan oleh notaris atau pejabat resmi lainnya (misalnya Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah) untuk kepentingan pihak-pihak dalam kontrak.

Pejabat resmi lainnya atau Pegawai umum yang dimaksud dapat berlaku pada seorang hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai catatan sipil, dan sebagainya. Dengan demikian maka suatu akte notaris, suatu surat putusan hakim, suatu surat proses verbal yang dibuat oleh seorang juru sita

³⁸ Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, 2011, Pustaka Mahardika.

pengadilan dan suatu surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai catatan sipil adalah termasuk ke dalam akte-akte otentik.

Tiga Macam Kekuatan Akta Otentik:

1. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akte tadi (kekuatan pembuktian formil);
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh - sungguh peristiwa yang disebutkan disitu telah terjadi (kekuatan pembuktian materiel atau yang dinamakan kekuatan pembuktian mengikat);
3. Membuktikan tidak saja antara para pihak yang bersangkutan tetapi jugaterhadap pihak ketiga, bahwa pada tanggal tersebut dalam akte ke duabelah pihak tersebut sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akte tersebut. Kekuatan yang kedua tersebut itu sebagaimana sudah diuraikan di atas , dinamakan kekuatan mengikat yang pada hakekatnya bertujuan menetapkan kedudukan antara para pihak satu sama lain pada kedudukan yang teruraikan dalam akte. Kekuatan poin ini dinamakan kekuatan pembuktian keluar (artinya ialah terhadap pihak ke-tiga).³⁹

Akta memiliki berbagai macam fungsi sesuai dengan bentuknya. Akta dibawah tangan maupun akta Autentik memiliki fungsi yang berbeda sesuai dengan kebutuhan. Untuk akta dibawah tangan agar memiliki kekuatan hukum kuat dapat dilakukan *Legalisasi*.

2.4 Kuasa

2.4.1 Pengertian Kuasa

Definisi kuasa dalam hukum diatur dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, pasal 1792-1819. Namun walaupun begitu tidak ada satupun pasal yang secara jelas menyebutkan definisi dari

³⁹ *Akta Otentik Dalam Hukum Positif Indonesia*,
<http://72legalogic.wordpress.com/2009/03/23/akta-otentik-dalam-hukum-positif-indonesia/>,
diakses pada hari Selasa 31 Desember 2013, pukul 19.32 WIB.

kuasa. Pasal 1792, sebagai awal pembuka ketentuan, hanya menyebutkan “pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seseorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanayaa, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Jadi, mengenai apa kuasa itu, tidak dijelaskan dalam KUHPerdara. Dalam hukum yang berlaku di Indonesia, lembaga pelimpahan wewenang disebut dengan lembaga pemberian kuasa. Perbuatan seperti membuat testamen (surat wasiat), melangsungkan perkawinan (kecuali ada alasan kuat untuk itu), atau pengangkatan anak tidak dapat diwakilkan kepada pihak lain.⁴⁰

Pemberian kuasa dapat dilakukan dengan atau tanpa pemberian upah kepada orang yang diberikan kuasa. Pemberi kuasa wajib memenuhi setiap perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa, sesuai dengan hal-hal yang dikuasakan, tetapi pemberi kuasa tidak terikat atas apa yang dilakukan penerima kuasa diluar hal-hal yang dikuasakan padanya, kecuali jika pemberi kuasa telah menyetujui hal tersebut secara tegas atau secara diam-diam menyetujui adanya perikatan yang dibuat oleh penerima kuasa. Pemberi kuasa juga wajib mengembalikan uang muka (persekot) dan biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh penerima kuasa untuk melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, serta wajib untuk membayar bagi penerima kuasa jika hal tersebut telah dibicarakan sebelumnya.

Kewajiban untuk mengembalikan persekot, biaya dan pembayaran upah sebagaimana tersebut harus tetap dilaksanakan walaupun penerima kuasa tidak berhasil melaksanakan hal-hal yang dikuasakan kepadanya, jika penerima kuasa melakukan suatu kesalahan dalam menjalankan hal-hal yang dikuasakan kepadanya. Pada prinsipnya, pemberi kuasa harus memberikan bunga atas persekot yang telah diberikan oleh penerima kuasa, terhitung sejak hari penerima kuasa menyerahkan persekot itu untuk kepentingan pemberi kuasa yang dikuasakan kepadanya. Jika seorang penerima kuasa diangkat oleh beberapa orang untuk menyelesaikan suatu urusan yang seharusnya mereka

⁴⁰ Frans Satriyo Wicaksono, *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*, Jakarta, Visi Media, Cet I, 2009, hlm. 1 - 2.

selesaikan secara bersama, masing-masing dari pemberi kuasa tersebut bertanggung jawab kepada penerima kuasa atas segala akibat dari pemberian kuasa tersebut.

Penerima kuasa berhak untuk menahan hak-hak dari pemberi kuasa yang berada di tangannya sampai penerima kuasa menerima pembayaran lunas atas segala sesuatu yang dapat dituntutnya dari pemberian kuasa tersebut.⁴¹

Penerima kuasa tidak boleh melakukan hal-hal lain yang melampaui kuasanya asal. Pasal 1806 KUHPerdara menyatakan bahwa “penerima kuasa yang telah memberitahukan mengenai kuasanya tersebut kepada orang yang dengannya ia mengadakan suatu persetujuan dalam kedudukan sebagai penerima kuasa, tidak bertanggung jawab atas apa yang terjadi diluar batas kuasa yang diberikan kepadanya, kecuali jika penerima kuasa tersebut secara pribadi mengikatkan diri untuk itu untuk bertanggung jawab atas apa yang belum dikuasakan kepadanya dari pemberi kuasa”. Penerima kuasa berkewajiban memberikan laporan kepada pemberi kuasa mengenai hal-hal yang telah dilakukan, serta memberikan perhitungan segala sesuatu yang diterima berdasarkan kuasanya, sekalipun sesuatu yang diterima itu tidak harus dibayarkan kepada pemberi kuasa.

Kuasa pada umumnya diberikan untuk hal-hal yang bersifat pengurusan, termasuk dalam hal ini diberikan dari seorang atasan kepada seorang bawahan dalam hubungan kerja. Namun, kuasa dapat juga diberikan sebagai bagian dari perjanjian untuk melakukan jasa-jasa tertentu. Jika pemberian kuasa diberikan sebagai bagian dari perjanjian, surat kuasa yang mengatur pemberian kuasa harus ditandatangani oleh pemberi dan penerima kuasa. Namun, jika pemberian hanya untuk pembelian suatu barang, barang bergerak maupun tidak bergerak, cukup dilakukan dengan menyebutkan bahwa pembelian barang tersebut adalah untuk seseorang yang namanya disebutkan dalam perjanjian yang mengatur tentang pembelian barang

⁴¹ *Ibid*, hlm . 2-3

tersebut, sehingga dalam surat bukti kepemilikan barang dicantumkan nama orang yang dibeli.⁴²

Kuasa merupakan pelimpahan wewenang dari seseorang kepada orang lain untuk melakukan suatu tindakan. Pemberian kuasa oleh pemberi kuasa kepada penerima kuasa tidak dapat melebihi yang dikuasakan. Pada umumnya kuasa diberikan untuk suatu tindakan pengurusan.

2.4.2 Jenis-Jenis Kuasa

2.4.2.1 Kuasa Berdasarkan Ketentuan Perundang-undangan

Pemberian kuasa yang diatur dalam peraturan perundang-undangan merupakan pemberian kuasa yang secara otomatis melekat pada seseorang yang mewakili orang lain sementara itu, untuk sebuah badan usaha berdasarkan ketentuan pasal 1 butir 5 Undang-undang nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, disebutkan bahwa direksi merupakan organ dari perseroan yang berwenang dan bertanggung jawab penuh atas pengurusan perseroan untuk kepentingan perseroan sesuai dengan maksud dan tujuan perseroan serta mewakili perseroan, baik didalam maupun diluar pengadilan, sesuai dengan ketentuan anggaran dasar perseroan.⁴³

Kuasa berdasar ketentuan perundang-undangan merupakan kuasa yang diterima secara langsung karena mengemban suatu jabatan. Penerima kuasa telah ditentukan oleh undang-undang dan memiliki jabatan tertentu. Kuasa ini secara langsung dapat diterima karena jabatan yang sedang diemban sesuai dengan ketentuan undang-undang.

2.4.2.2 Kuasa untuk Mewakili Orang Yang Tidak Cakap

Seorang yang berada pada keadaan dungu (*onnoozelheid*), sakit otak (*krankzinnigheid*), atau mata gelap (*razernij*), walaupun kadang-kadang cakap menggunakan pikirannya adalah tidak dapat melakukan suatu tindakan hukum. Oleh karena itu, sesuai dengan pasal 433 Undang-Undang Hukum Perdata untuk melakukan tindakan hukum atas nama orang-orang

⁴² Frans S. W., *Op. Cit*, Hal 6-7.

⁴³ *Ibid*, Hal 9.

tersebut harus ditetapkan dalam pengampuan, yaitu seorang yang dalam keadaan yang tidak mampu untuk bertindak hukum.

Prosedur yang harus dilaksanakan adalah mengajukan permohonan untuk menetapkan orang-orang tersebut dibawah pengampuan pada pengadilan negeri setempat, sesuai dengan domisilinya. Setelah melewati proses di pengadilan negeri, akan diperoleh suatu keputusan hakim pengangkatan sebagai kurator (pengampu) yaitu seorang yang mewakili orang-orang tersebut dalam melakukan suatu tindakan hukum dan keputusan ini diumumkan dalam berita negara.

Hakim akan memerintahkan kepada balai harta peninggalan (BHP) untuk mengawasi jalannya pengampuan tersebut. Jadi, untuk mewakili orang-orang yang tidak dapat menggunakan kekuasaan, karena kuasa hanya dapat diberikan oleh pemberi kuasa yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum.⁴⁴

Seseorang yang menurut undang-undang dikategorikan tidak cakap tidak dapat melakukan tindakan hukum sendiri. Pengampu merupakan orang yang bertanggung jawab untuk mewakili seseorang yang tidak cakap hukum. Seseorang yang masih memiliki hubungan saudara dengan orang yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum, dapat menjadi pengampu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.4.2.3 Kuasa dalam Perkara di Pengadilan

Guna mewakili seseorang dalam menyelesaikan suatu perkara dipersidangan, seseorang wajib menaati syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bentuk pemberian kuasa yang sah digunakan dipengadilan untuk mewakili kepentingan pihak yang berperkara dapat dinyatakan secara lisan oleh penggugat dihadapan ketua pengadilan negeri. Hal ini antara lain diatur dalam pasal 120 HIR, pasal 123 ayat (1) HIR, dan pasal 147 ayat (1) RGB. Pasal 120 HIR memberikan hak kepada penggugat untuk mengajukan gugatan secara lisan jika tergugat tidak dapat membaca dan menulis. Jika ketua pengadilan

⁴⁴ *Ibid*, hal 10.

menerima suatu gugatan secara lisan, ketua pengadilan wajib menuliskannya kedalam bentuk tertulis. Sementara itu, pasal 123 ayat (1) HIR menyebutkan bahwa penunjukan kuasa secara lisan diucapkan dengan kata-kata yang tegas untuk selanjutnya majelis hakim memerintahkan panitera untuk mencatatnya dalam berita acara sidang. Namun, dalam praktiknya, surat gugatan biasanya dilampiri kuasa khusus yang akan bertindak mewakili penggugat.⁴⁵

Kuasa dalam pengadilan merupakan kuasa yang diberikan terhadap seseorang yang mewakili orang lain beracara di pengadilan. Kuasa dalam pengadilan identik dengan pemberian kuasa kepada pengacara oleh klien. Perihal yang diwakilkan disesuaikan dengan tindakan apa yang akan dilakukan.

2.4.2.4 Kuasa Perantara

Peraaturan mengenai perantara dapat dilihat di Pasal 62 Kitab Undang-Undang Hukum Dagang yang menyatakan bahwa profesi sebagai perantara disebut dengan makelar, yaitu pedagang perantara yang diangkat oleh gubernur jendral (dalam hal ini presiden) atau oleh penguasa yang oleh presiden dinyatakan berwenang untuk itu.

Perantara menyelenggarakan usahanya dengan mendapat upah atau provisi tertentu, atas amanat dan atas nama orang lain yang tidak terdapat hubungan kerja tetap dengan mereka. Pada umumnya dalam bidang perdagangan, profesi perantara disebut dengan *commercial agency*, *makelar*, *broker*, atau lazim juga disebut dengan perwakilan. Pemberi kuasa sebagai pinsipal memberikan perintah kepada pihak kedua dalam kedudukan sebagai agen atau perwakilan perantara untuk melakukan suatu perbuatan hukum.⁴⁶

Secara tidak langsung kuasa perantara acap kali digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Kuasa perantara biasa disertakan dalam suatu perjanjian terkait hubungan kerja yang menempatkan seseorang menjadi

⁴⁵ Frans S. W., *Op. Cit*, Hal 10-11.

⁴⁶ *Ibid*, hal 11.

penyalur suatu barang atau jasa. Perihal yang dikuasakan disesuaikan dengan kebutuhan penerima dan pemberi kuasa.

2.4.2.5 Kuasa dalam Gugatan Perwakilan Kelompok (*Class Action*)

Class action merupakan suatu lembaga dengan prosedur gugatan dimana pihak wakil kelompok bertindak tidak hanya untuk dirinya sendiri, tetapi juga sekaligus mewakili sekelompok orang yang menderita kerugian yang sama. Untuk kepentingan efisiensi dan epektifitas perkara, penyelesaian pelanggaran hukum sebagaimana dijelaskan dalam pertimbangan peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2002, dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan perwakilan kelompok, yaitu satu orang atau lebih pihak yang dirugikan atas pelanggaran hukum tertentu dapat mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri mereka sendiri dan sekaligus mewakili orang banyak, yang memiliki fakta, dasar hukum, dan tergugat yang sama.

Peraturan yang mengatur tentang gugatan perwakilan kelompok diatur dalam PERMA nomor 1 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok. Beberapa perbedaan gugatan *class action* dan gugatan biasa, sebagai berikut:⁴⁷

1. Penggugat dalam *class action* adalah sekelompok orang yang memiliki kesamaan dalam masalah hukum dan menuntut hak yang sama.
2. Penggugat dalam *class action* diwakili oleh sekelompok orang yang menderita kerugian dan sekelompok tersebut menunjuk seseorang sebagai kuasa hukum untuk mewakili dalam persidangan dalam pengadilan.
3. Dalam *class action*, para wakil kelompok tidak memerlukan kuasa dari para anggota kelompok (*class member*). Hal ini diatur dalam PERMA nomor 1 Tahun 2002.

⁴⁷ Frans S. W., *Op. Cit*, Hal 12.

4. Dalam hal pemberian kuasa dari para wakil kepada kuasa hukum, tetap memerlukan kuasa khusus, sama seperti yang diatur dalam HIR dalam gugatan perdata biasa.

Kuasa mewakili suatu kelompok atau beberapa orang yang memiliki permasalahan yang sama, digunakan untuk mewakili sekelompok orang dengan terlebih dahulu kelompok tersebut mewakilkannya pada salah seorang yang ditunjuk untuk mewakili dirinya sendiri sekaligus kelompok. Orang yang telah ditunjuk kemudian memberikan kuasa pada kuasa hukum untuk melakukan suatu tindakan hukum mewakili nama kelompok.

2.4.2.6 Kuasa Mutlak

Ada surat kuasa yang tidak diperbolehkan lagi untuk dibuat, yaitu surat kuasa mutlak yang berkaitan dengan tanah. Hal ini berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri tanggal 6 Maret 1982 Nomor 14/1982 juncto Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 14 April 1988 Nomor 2584. Pelanggaran ini dikarenakan pembuatan kuasa mutlak banyak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah secara terselubung. Pasalnya, di dalam klausul kuasa mutlak selalu dicantumkan kalimat “kuasa yang tidak dapat dicabut kembali”, sehingga si penerima kuasa dapat melakukan perbuatan apapun, baik tindakan pengurusan maupun tindakan kepemilikan atas tanah yang dimaksud. Sementara itu, pembuatan surat kuasa mutlak untuk transaksi selain jual beli tanah masih dimungkinkan, karena hukum perjanjian hanya bersifat mengatur dan dapat timbul karena adanya kesepakatan dari para pihak yang terlibat.⁴⁸

Dalam kaitannya dengan tanah, perpindahan hak baru terjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli atas tanah yang ditransaksikan, serta saat sudah dilakukannya balik nama/sudah terdaftar di kantor pertanahan. Menurut pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika

⁴⁸ Frans S. W., *Op. Cit.*, Hal 13

suatau transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh pejabat pembuat akta tanah sebagaia dasar yanag kuat untuk pendaftaran pemindaahaan hak bagi tanah yang disebabkan, misalnya, karena masih dalaam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan, dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). PPJB adalah suatu jembataan bagi pendaftaran peralihan hak yang harus segera dilaksanakan jika syarat belum terlaksananya akta jual beli sudah dipenuhi. Oleh karena itu, segera setelah hal-hal yang menyebabkan tertundanya akta jual-beli selesai, pembuatan dan penandatanganan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (balik nama) kepada pembeli harus segera dilaksanakan.⁴⁹

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, tidak diperlukan lagi persetujuan dan keterlibatan dari pihak penjual untuk urusan pemindahan hak atas tanaah tersebut. Namun, pemberian kuasa mutlak yang dikaitkan dengan perjanjian pengikatan jual beli taas tanah dianggap tidak identik dengan kuasa yang dilarang sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982. Lebih mudahnya untuk mengetahui dilarang atau tidaknya suatu kuasa mutlak menurut peraturan perundangan yang berlaku adalah dengan mengetahui ada tidaknya alasan yang kuat dan adanya surat perjanjian pokok yang menjadi dasar dibuatnya kuaasa tersebut.⁵⁰

Mengenai kuasa mutlak sudah jelas bila kuasa yang dimaksud melanggar ketentuan dinyatakan dilarang untuk digunakan. Kuasa mutlak dapat digunakan selama tidak melanggar undang-undang. Pernyataan tidak melanggar undang-undang juga bisa berarti tidak mengandung hal-hal yang dilarang undang-undang dan dikarenakan suatu sebab yang halal.

⁴⁹ *Ibid*, Hal 14.

⁵⁰ Frans S. W., *Op. Cit*, Hal 14.

BAB 3
PEMBAHASAN

3.1. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Oleh Notaris Dikaitkan Dengan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris secara hukum punya kekuatan yang mengikat. Perjanjian pengikatan jual beli yang secara umum digunakan dalam praktek hanya menggunakan asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan belum pernah diatur dalam Perundang-Undangan khusus berkaitan dengan hak atas tanah. Kekuatan hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dalam pelaksanaannya perjanjian jual belinya dibuat oleh notaris kekuatannya sangat kuat.

Perjanjian Pengikatan Jual beli digunakan untuk mempermudah para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Apabila mengikuti aturan-aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah tidak semua pihak dapat langsung memenuhinya, salahsatunya adalah membayar harga yang telah disepakati oleh para pihak. Keadaan-keadaan tersebut tidak menguntungkan untuk para pihak yang hendak melaksanakan jual beli karena harus memenuhi syarat sah jual beli. Syaratnya adalah satu pihak memberikan sebidang tanah yang menjadi boyek jual beli, pihak lain membayar harga yang telah disepakati dan memenuhi syarat-syarat administrasi yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang yaitu, membayar pajak pendapatan baik untuk penjual atau pembeli atas obyek yang akan diperjualbelikan.

Obyek tidak boleh dalam status sengketa atau sedang dijaminkan kepada pihak lain dan lain sebagainya. Para pihak harus mengurus pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Pengikatan jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli yang sebenarnya sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan perundang-undangan dan kemudian disebut Akta Pengikatan Jual beli.

Menurut Subekti didalam sebuah bukunya dikatakan bahwa, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya.⁵⁰ Berdasarkan beberapa sumber yang pernah saya baca, Pengikatan Jual Beli merupakan sebuah penemuan hukum yang belum diatur dalam perundang-undangan khusus yang mengatur hak atas tanah. Sebagaimana suatu perbuatan hukum hendak dilakukan haruslah ada landasan hukumnya, terkait dengan Pengikatan Jual beli itu dengan hak atas tanah berarti harus sesuai dengan dasar hukumnya yaitu peraturan perundang-undangan yang mengatur hak atas tanah.

Keadaan tersebut menyebabkan penulis memiliki dua pemikiran, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut berdasarkan cara pembuatannya serta bentuknya. Jika didasarkan pada Kitab Undang-undang Hukum perdata merujuk pada pasal 1868 dimana dalam pasal tersebut berbunyi “ *suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*”. Berdasarkan pasal 1868 KUHPerdato akta otentik dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dan ditentukan oleh undang-undang, salah satu pejabat umum yang berwenang yang dimaksud adalah notaris, dijelaskan dalam Undang-undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris sebagai mana disebutkan dalam pasal 1 angka 1 “*Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.*” .

Berdasarkan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat dikatakan bahwa akta autentik adalah akta yang memiliki syarat-syarat yg sesuai dengan yang telah diatur di dalam undang-undang diantaranya ialah :

1. dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang ;

⁵⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* , (Bandung : Bina Cipta, 1987), hal.75

2. dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang;
3. dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum yang mempunyai wewenang sesuai ketentuan undang-undang.

Akta yang dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang yaitu notaris, merupakan akta autentik sesuai ketentuan atau syarat yang tertulis dalam undang-undang yaitu dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Apabila akta Pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi akta di bawah tangan sesuai dengan ketentuan pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“yang dianggap tulisan dibawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum. Dengan penandatanganan sebuah tulisan dibawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seseorang pejabat lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud”.

Pasal tersebut menyatakan bahwa suatu akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang merupakan akta dibawah tangan. Di jelaskan bahwa dari akta di bawah tangan diatas sesuai dengan isi pasal di atas dapat memiliki kekuatan pembuktian apabila telah dilakukan pembubuhan keterangan tertanggal yang dalam istilah hukum dikenal dengan istilah Legalisasi ataupun *Waarmerking*. Dalam pelaksanaan proses antara akta legalisasi dan *Waarmerking* memiliki perbedaan yaitu akta legalisasi aktanya telah dibuat oleh para pihak dan ditandatangani di hadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, sedangkan proses *waarmerking* dengan mendaftarkan akta pada buku register pejabat yang berwenang (notaris) dan saat didaftarkan sebelumnya akta telah dibubuhi tanda tangan oleh para pihak.

Kuasa mutlak apabila dikaitkan dengan Hak Atas Tanah sudah tidak dapat lagi digunakan atau dilaksanakan karena telah ada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, yang mana isinya merupakan larangan tentang penguasaan kuasa mutlak untuk pemindahan hak atas tanah. Pada Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982, pada bagian kedua, menjelaskan pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak, yaitu :

- a. *“Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa”.*
- b. *“Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya”.*

Pada prakteknya, jenis Surat Kuasa Mutlak ini dilarang digunakan dalam proses pemindahan hak atas tanah/jual beli tanah, sebagaimana diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 yang bertujuan mengatur ketertiban umum dalam bertransaksi jual beli tanah. Huruf c, konsideran Instruksi tersebut menyebutkan:

*“Maksud dari larangan tersebut, untuk menghindari penyalahgunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk “kuasa mutlak”. Tindakan demikian adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status dan penggunaan tanah”.*⁵¹

Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam hal ini yang berkaitan dengan Pemindahan Hak Atas Tanah Maka dengan sendirinya tidak dapat digunakan atau dinyatakan tidak berlaku berdasarkan peraturan tersebut, yaitu Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dan peraturan ini berlaku sejak di-

⁵¹ Dikutip dari pernyataan Retno S. Darussalam.

<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4ca331071728a/surat-kuasa-penjualan> (diakses tanggal 17 Desember 2014, Pukul 22:31 Wib)

undangan pada tanggal 6 Maret 1982. Penjabaran diatas menjelaskan hubungannya antara ketuatan hukum dan kuasa mutlak itu sendiri dari perjanjian pengikatan jual beli.

Perjanjian pengikatan jual beli dalam hal ini bila syarat-syaratnya telah terpenuhi maka dapat dilaksanakan perjanjian jual beli yang obyeknya adalah hak atas tanah. Apabila sebelumnya pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli memintakan kuasa mutlak dari obyek yang hendak dibelinya sebelum terjadinya jual beli, kemudian pembeli hendak melakaukan tindakan seperti melakukan balik nama ataupun memindahtangankan obyek tersebut maka tidak akan memiliki kekuatan hukum. Tindakan yang dilakukan berdasarkan kuasa mutlak untuk hak atas tanah dilarang oleh Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak. Kekuatan hukum dari kuasa mutlak menjadi hilang, karena dilarang oleh peraturan diatas sekalipun dalam KUHPerdara ada asas kebebasan berkontrak.

Kuasa mutlak yang dapat digunakan dalam perjanjian pengikatan jual beli yang obyeknya adalah hak atas tanah hanyalah kuasa mutlak yang isinya memberi kuasa pada pembeli untuk dapat bertindak sebagai penjual. Jual beli dapat dilakukan meskipun penjual tidak dapat hadir dalam penandatanganan akta jual beli dihadapan notaris, setelah terpenuhinya semua syarat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah disepakati sebelumnya. Kuasa mutlak seperti ini memiliki kekuatan hukum yang kuat karena tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pada dasarnya apabila perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dihadapan notaris dan dibuat dalam bentuk notarill, akan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat, tetapi apabila disetrai dengan kuasa mutlak untuk menjual atau memindahtangankan hak atas tanah sudah pasti kuasa tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, karena tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Jadi pada dasarnya hanya perjanjian pengikatan jual beli saja yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dan untuk kuasa mutlak yang digunakan bila tidak bertentangan dengan peraturan-perundang-undangan yang berlaku akan memiliki

kekuatan hukum yang kuat pula, dan sebaliknya bilamana kuasa mutlak yang dimaksud tidak sesuai dengan yang diperbolehkan oleh peraturan perundang-undangan maka kekuatan hukumnya tidak ada atau dapat dikatakan tidak memiliki kekuatan hukum.

3.2. Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pihak yang Mengikatkan Diri Dalam Pengikatan Jual Beli Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi

Perlindungan hukum berasal dari dua suku kata yang terdiri dari kata perlindungan dan hukum dimana dalam kamus besar bahasa Indonesia disebutkan bahwa perlindungan adalah suatu perbuatan melindungi. Sedangkan hukum menurut kamus besar bahasa Indonesia diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah, undang-undang, peraturan, guna mengatur pergaulan hidup masyarakat. patokan (kaidah, ketentuan) mengenai peristiwa yang tertentu; keputusan (pertimbangan) yang ditetapkan oleh hakim (dalam pengadilan); vonis. Namun menurut Utrecht Hukum merupakan himpunan petunjuk hidup – perintah dan larangan yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat yang seharusnya ditaati oleh seluruh anggota masyarakat oleh karena itu pelanggaran petunjuk hidup tersebut dapat menimbulkan tindakan oleh pemerintah/penguasa itu.⁵²

Sedangkan menurut Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subyek hukum tersebut.⁵³

Membahas tentang perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak yang mengikatkan diri dalam pengikatan perjanjian jual beli apabila

⁵² http://www.academia.edu/4382242/MODUL_ASPEK_HUKUM_DALAM_EKONOMI (Diakses pada tanggal 17 Desember 2014, Pukul 23.42 Wib)

⁵³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Sumur Bandung, 1960), Hal 20.

salah satu pihak melakukan wanprestasi, kembali lagi pada perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri terkait dengan kedudukannya dimana perjanjian itu sendiri merupakan perjanjian permulaan sebelum terjadinya jual beli yang memiliki bentuk bebas karena tidak diatur dalam undang-undang khusus. Jadi pada intinya perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok atau perjanjian jual beli yang sebagaimana diatur dalam KUHPerdara. Wanprestasi atau Ingkar janji atau tidak memenuhi perikatan ada tiga macam yaitu :⁵⁴

1. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. Debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. Debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan;

Didasarkan dari keterangan mengenai macam dari wanprestasi atau ingkar janji, dapat terjadi dalam beberapa bentuk seperti yang dipaparkan di atas. Wanprestasi sebagaimana dipaparkan diatas juga dapat terjadi dalam pengikatan jual beli terhadap hak atas tanah merujuk kembali pada subyek hukum yang tidak selamanya dalam membuat kesepakatan mampu untuk melaksanakan semua kesepakatan tersebut. Dalam prakteknya sendiri memang beberapa perjanjian pengikatan jual beli ada yang gagal dilanjutkan menjadi akta jual beli hak atas tanah, yang disebabkan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak. Namun biasanya dalam pemenuhan ingkar janji yang terjadi di dalam prakteknya di masyarakat mayoritas telah diatur dengan syarat batal yang terdapat pada perjanjian pengikatan jual beli sehingga para pihak itu sendiri tidak ada yang menuntut.

Penjelasan tersebut menggambarkan jika perlindungan hukum yang diberikan dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat dikarenakan sifat pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri bila dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini Notaris memiliki pembuktian yang

⁵⁴ Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hal. 24.

sangat kuat layaknya pembuktian dari akta Autentik, berbeda bila perjanjian pengikatan jual beli dilakukan dengan akta di bawah tangan, dimana aktanya tidak berbentuk autentik dan tidak dibuat dihadapan pejabat umum yang berwenang.

Perlindungan hukum lain yang dapat diberikan adalah perlindungan hukum yang dibuat berdasar kesepakatan yang dibuat oleh para pihak yang kemudian dituangkan dalam poin tersendiri dalam perjanjian pengikatan jual beli. Namun akan berbeda bilamana Pengikatan Jual Beli yang dibuat sebagai akta di bawah tangan, seperti yang telah dipaparkan sebelumnya bahwa kekuatan pembuktian akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian pada pihak ketiga apabila telah dibuat pernyataan dihadapan Notaris atau pejabat yang telah ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan dengan menjelaskan isinya lebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan notaris atau pejabat umum yang berwenang. Untuk memperjelas lagi tentang perlindungan hukum yang penulis maksud, maka akan diperjelas lagi menjadi dua poin dan dua jenis perlindungan hukum yang akan dijabarkan dibawah ini sesuai dengan pihak yang mengikatkan diri :

1. Perlindungan terhadap calon penjual

Perlindungan hukum *Preventif* : Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada calon penjual biasanya berupa persyaratan-persyaratan yang dimintakan sendiri oleh calon penjual seperti memintakan kepada pihak pembeli agar melaksanakan pembayaran harga yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu yang biasanya disertai dengan denda dan syarat batal, misalnya apabila pembeli itu sendiri tidak memenuhi pembayaran sebagaimana yang diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah maka akan menjadi batal dan biasanya pihak penjual mengembalikan pembayaran uang yang telah dibayarkan oleh pembeli sebelumnya kecuali pihak pembeli meminta pengecualian.

Perlindungan hukum *Reperesif* : Perlindungan hukum yang dapat dilakukan dalam hal ini yaitu menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan

jalur litigasi melalui pengadilan negeri, dimana sengketa atas perjanjian pengikatan jual beli merupakan rana dari pengadilan negeri. Jadi penjual dapat menggugat pembeli apabila terjadi sengketa. Didasarkan pada perjanjian pengikatan jual beli tentang apa saja yang merupakan hak dan kewajiban pembeli dan penjual terkait dengan kesepakatan yang dibuat, apabila terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya prestasi oleh pihak pembeli sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya. Penyelesaian sengketa tersebut ditentukan oleh putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

2. Perlindungan terhadap calon pembeli

Perlindungan hukum *Preventif* : Perlindungan terhadap pembeli dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah biasanya selain dilakukan dengan persyaratan juga disertai dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Tujuannya ialah apabila pihak penjual tidak memenuhi apa yang diperjanjikan sebelumnya pihak pembeli dapat menuntut dan memintakan ganti rugi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian pengikatan jual beli. Kemudian untuk dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali adalah apabila semua persyaratan untuk melakukan jual beli telah terpenuhi, maka pihak pembeli dapat melakukan pemindahan hak atas tanah tersebut sekalipun pihak penjual tidak dapat hadir dalam penandatanganan akta jual beli tersebut dengan berdasarkan kuasa yang diberikan oleh pihak penjual yang dirumuskan dalam perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.

Pihak pembeli melakukan jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang dan bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli, sesuai kuasa yang diterima dari pihak penjual. Pada dasarnya mengapa dimintakannya perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali alasannya karena ada kemungkinan dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang

telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli bisa saja terjadi dalam waktu yang agak lama, sehingga ada kemungkinan untuk calon penjual berhalangan hadir untuk datang kembali saat penandatanganan terhadap akta jual beli. Jadi bilamana pihak pembeli dalam pemenuhan semua persyaratan dan ketentuan yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli bisa saja terjadi dalam jangka waktu yang cukup lama sehingga bisa saja ketika semua persyaratan dipenuhi tentang jual beli hak atas tanah oleh pembeli ternyata pihak penjual berhalangan untuk hadir kembali untuk melakukan penandatanganan akta jual belinya, dimisalkan karena berhalangan, ada kepentingan yang sangat mendesak dan sebagainya.

Situasi diatas menjadi hambatan bagi pembeli untuk melakukan pemindahan hak atas tanah yang merupakan obyek jual beli. Apabila pihak pembeli telah memenuhi semua syarat dan ketentuan yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli, untuk mendapatkan haknya sebagaimana disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri. Untuk menghindari hal tersebut pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli akan meminta surat kuasa dari calon penjual yang isinya ketentuan tertentu.

Jika pihak penjual berhalangan untuk hadir, semua syarat dan ketentuan yang disepakati telah terpenuhi, sehingga telah bisa dilaksanakan penandatanganan akta jual beli. Pihak penjual akan memberikan kuasa pada pihak pembeli untuk menghadap sendiri dan menandatangani akta jual beli atas nama penjual dihadapan Notaris tanpa menunggu pihak penjual dapat hadir dalam penandatanganan akta jual beli. Berdasarkan surat kuasa tersebut pihak pembeli dapat menghadap dan menandatangani akta jual beli sendiri dihadapan notaris sebagai pihak penjual berdasarkan surat kuasa dan sebagai pihak pembeli.

Ini karena pihak penjual telah memberikan kuasa kepada pihak pembeli, apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir maka pihak pembeli dapat melaksanakan sendiri penandatanganan, namun yang dimaksud dengan “perjanjian pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali” bukanlah kuasa mutlak yang dimaksud dan dilarang oleh peraturan perundang-undangan yang

ada yaitu Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah . yang mana dalam hal ini berdasarkan peraturan diatas mengandung isi pengertian mengenai Surat Kuasa Mutlak, yaitu : Kuasa Mutlak adalah kuasa yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa Mutlak merupakan pemindahan hak atas tanah yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

Sebagaimana yang telah diketahui bahwa kuasa mutlak yang dimaksud diatas telah dilarang karena banyaknya pihak yang memanfaatkannya kuasa mutlak tersebut sebagai alat untuk melakukan penguasaan hak atas tanah padahal jika ditinjau secara hukum dia tidak berhak memilikinya. Namun merujuk kembali dari asas kebebasan berkontrak yaitu Pasal 1338 KUHPerdara yang ditunjang dengan Putusan Mahkamah Agung No. 3604K/Pdt/1985 tanggal 17-11-1985 yang intinya berisikan :

1. Surat kuasa mutlak, tidak dijumpai aturannya dalam KUH Perdata. Namun demikian, yurisprudensi mengakui keberadaannya sebagai suatu syarat yang selalu diperjanjikan menurut kebiasaan, atau menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan (*bestending gebruikelijk beding*) atau disebut juga *perpetual and usual or customary condition*;
2. Putusan MA No. 731K/Sip/1975 telah menegaskan ketentuan Pasal 1813 KUHPerdara, tidak bersifat limitatif dan juga tidak mengikat. Oleh karena itu, jika para pihak dalam perjanjian menghendaki, dapat disepakati atar kuasa tidak dapat dicabut kembali (*irrevocable, onherroeplijk*). Pendirian ini, didasarkan pada doktrin bahwa pasal-pasal hukum perjanjian adalah hukum yang bersifat mengatur (*additional law*).
3. Begitu juga meninggalnya pemberian kuasa dikaitkan dengan surat kuasa mutlak, telah diterima penerapannya di Indonesia sebagai sesuatu yang

telah bestending, sehingga dianggap tidak bertentangan dengan Pasal 1339 dan Pasal 1347 KUH Perdata.

Dalam putusan Mahkamah Agung ini juga dijelaskan bahwa penggunaan kuasa mutlak seperti dimaksud dalam Intruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah dilarang digunakan, dijelaskan dalam putusan Mahkamah Agung No. 2584 K/Pdt/1986 yang mengatakan : Surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah, tidak dapat dibenarkan karena dalam praktik sering disalahgunakan untuk menyelundupkan jual beli tanah.

Perlindungan Hukum *Represif* : Sama halnya dengan yang dapat dilakukan oleh penjual, pembeli berhak menggugat penjual apabila terjadi sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli yang dikarenakan penjual melakukan tindakan yang merugikan pembeli dalam hal ini adalah wanprestasi (tidak memenuhi prestasi yang seharusnya dipenuhi). Pembeli dapat menggugat pihak penjual di Pengadilan Negeri bilamana upaya penyelesaian sengketa secara kekeluargaan atau sesuai dengan yang di tuangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli (jika disertakan), tidak menemukan titik terang. Pihak pembeli berhak menuntut apa yang menjadi haknya, yang selanjutnya dalam penyelesaian sengketa ini ditentukan oleh putusan pengadilan. Antara pihak penjual dan pihak pembeli keduanya memiliki hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan perjanjian yang disepakati dan satu pihak dapat dikatakan tidak memenuhi prestasi, dan pihak lain memiliki hak untuk menggugatnya di muka pengadilan dan hal tersebut juga berlaku demikian kecuali diperjanjikan lain.

3.3. Upaya Penyelesaian Sengketa Apabila Salah Satu Pihak Melakukan Wanprestasi

Sengketa terjadi jika salah satu pihak menghendaki pihak lain untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu tetapi pihak lainnya menolak untuk melakukan prestasi yang seharusnya dilakukan, selain melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), yang lazim dinamakan dengan *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa.⁵⁵ Penyelesaian ini harus dilakukan menurut hukum atau berdasarkan kesepakatan awal diantara para pihak yang hendak mengikatkan diri, khususnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam hal penyelesaian sengketa yang timbul dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ada beberapa cara yang umum dilakukan yaitu dengan dua pilihan diantaranya adalah dengan jalur litigasi dan nonlitigasi :

3.3.1 Non Litigasi

Non Litigasi adalah penyelesaian masalah hukum diluar proses peradilan, tujuannya adalah memberikan bantuan dan nasehat hukum dalam rangka mengantisipasi dan mengurangi adanya sengketa, pertentangan dan perbedaan, serta mengantisipasi adanya masalah-masalah hukum yang timbul, Non litigasi ini pada umumnya dilakukan pada kasus perdata saja karena lebih bersifat privat, Non litigasi mempunyai beberapa bentuk untuk menyelesaikan sengketa.⁵⁶ Dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 1999 tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, hanya di pasal 6 ayat (1) : “*Sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri*” , yang hanya dapat disimpulkan bila Penyelesaian Sengketa secara Non Litigasi dilakukan diluar proses hukum di Pengadilan Negeri atau tidak melalui proses persidangan. Namun dalam

⁵⁵ Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), Hal 8.

⁵⁶ <http://jdih.kepriprov.go.id/index.php/2014-10-18-05-21-33/tgyfah/86-non-litigasi>
(Diakses tanggal 3 Desember 2014, pukul 15.33 WIB)

hal penyelesaian sengketa kali ini yang berkaitan dengan Sengketa yang terjadi dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli yang ditempuh dengan Mediasi dan Negosiasi yang merupakan salah satu dari cara penyelesaian Sengketa secara Non litigasi.

Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa diluar peradilan yang kurang lebih hampir sama dengan negosiasi, negosiasi sendiri sering disebut dengan kompromi atau tawar menawar terhadap kepentingan penyelesaian suatu hal atau sengketa untuk mencapai kesepakatan terkait dengan sengketa yang terjadi antara pihak-pihak yang memiliki kepentingan. Bedanya adalah terdapat pihak ketiga yang netral dan berfungsi sebagai penengah atau memfasilitasi mediasi tersebut yang biasa disebut mediator. Pihak ketiga tersebut hanya boleh memberikan saran-saran yang bersifat sugestif, karena pada dasarnya yang memutuskan untuk mengakhiri sengketa adalah para pihak. Pihak ketiga tersebut juga harus netral sehingga dapat memberikan saran-saran yang objektif dan tidak terkesan memihak salah satu pihak. Mediasi merupakan prosedur wajib dalam proses pemeriksaan perkara perdata, bahkan dalam arbitrase sekalipun dimana hakim atau arbiter wajib memerintahkan para pihak untuk melaksanakan mediasi dan jika mediasi tersebut gagal barulah pemeriksaan perkara dilanjutkan. Tidak semua orang bisa menjadi mediator profesional karena untuk dapat menjadi mediator dibutuhkan semacam sertifikasi khusus.⁵⁷ Mahkamah Agung sebagai institusi resmi pemerintah yang menaungi semua lembaga peradilan di Indonesia telah mengeluarkan Peraturan mahkamah Agung tentang mediasi. PERMA No. 2 tahun 2003 telah mengatur jalannya mediasi di pengadilan dalam menyelesaikan sengketa. PERMA ini mengatur jalannya mediasi dengan mendetail, dalam PERMA tersebut diatur bahwa mediasi terbagi menjadi 2

⁵⁷ <http://jdih.kepriprov.go.id/index.php/2014-10-18-05-21-33/tgyfah/86-non-litigasi>
(Diakses tanggal 3 Desember 2014, pukul 15.44 WIB)

tahap. Tahap pertama adalah tahap pra mediasi dan tahap kedua adalah tahap mediasi. Tahap pra mediasi merupakan persiapan ke arah proses mediasi, tahap ini dipersiapkan sarana dan prasarana yang dapat menunjang proses mediasi. Tahap pra mediasi dimulai dari hakim wajib menunda persidangan, kemudian para pihak diwajibkan memilih mediator, dalam PERMA ini mediator yang boleh dipilih termasuk mediator dari luar pengadilan. Tahap kedua adalah tahap mediasi, dalam tahap ini para pihak berperkara wajib menyerahkan fotokopi dokumen, termasuk fotokopi dokumen yang memuat duduk perkara dan fotokopi dokumen surat-surat bukti yang menunjang proses perkara. Setelah itu, mediator wajib menentukan jadwal pertemuan dengan para pihak, mediator berwenang pula melakukan kaukus apabila dianggap perlu. Apabila dalam mediasi tersebut berhasil mencapai kesepakatan, maka kesepakatan tersebut wajib ditulis, apabila dalam mediasi tersebut gagal, mediator wajib memberitahukan pada hakim.⁵⁸

Lebih jauh, dalam PERMA No. 2 tahun 2003 juga mengatur bahwa para pihak diperkenankan memilih mediator yang berasal dari luar pengadilan. Proses mediasi dengan menggunakan mediator dari luar paling lama berlangsung selama 30 hari. Mengenai biaya pemakaian jasa mediator para pihak yang menanggungnya. Dalam PERMA tersebut juga diperkenankan para pihak mengundang seseorang yang ahli dalam bidang tertentu.⁵⁹

Pada tahun 2008, Mahkamah Agung mengeluarkan kembali aturan tentang mediasi, PERMA No. 1 tahun 2008. PERMA ini secara otomatis menggantikan PERMA No. 2 tahun 2003. Dalam PERMA No. 2 tahun 2003 ditemukan beberapa masalah dan ternyata berjalan tidak efektif. PERMA No.1 tahun 2008 dimaksudkan supaya mempercepat,

⁵⁸ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 251-267.

⁵⁹ Peraturan Mahkamah Agung No. 2 tahun 2003 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

mempermurah dan mempermudah pihak yang bersengketa dalam mencari keadilan.⁶⁰

Untuk syarat-syarat menjadi seorang mediator, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Disetujui oleh para pihak yang bersengketa;
- b. Tidak mempunyai hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai dengan derajat kedua dengan salah satu pihak yang bersengketa;
- c. Tidak memiliki hubungan kerja dengan salah satu pihak yang bersengketa;
- d. Tidak mempunyai kepentingan financial atau kepentingan lain terhadap kesepakatan para pihak;
- e. Tidak memiliki kepentingan terhadap proses perundingan maupun hasilnya.⁶¹

Adapun beberapa keuntungan mediasi antara lain :

- a. Mediasi diharapkan dapat menyelesaikan sengketa secara cepat dan relatif murah dibandingkan dengan membawa perselisihan tersebut ke pengadilan atau ke lembaga arbitrase;
- b. Mediasi akan memfokuskan perhatian para pihak pada kepentingan mereka secara nyata dan pada kebutuhan emosi atau psikologis mereka, sehingga mediasi bukan hanya tertuju pada hak-hak hukumnya;
- c. Mediasi memberikan kesempatan para pihak untuk berpartisipasi secara langsung dan secara informal dalam menyelesaikan perselisihan mereka;
- d. Mediasi memberikan para pihak kemampuan untuk melakukan kontrol terhadap proses dan hasilnya;
- e. Mediasi dapat mengubah hasil, yang dalam litigasi dan arbitrase sulit diprediksi, dengan suatu kepastian melalui suatu konsesus;
- f. Mediasi memberikan hasil yang tahan uji dan akan mampu menciptakan saling pengertian yang lebih baik di antara para pihak yang bersengketa karena mereka sendiri yang memutuskannya;
- g. Mediasi mampu menghilangkan konflik atau permusuhan yang hampir selalu mengiringi setiap putusan yang bersifat memaksa yang dijatuhkan oleh hakim di pengadilan atau arbiter pada lembaga arbitrase.⁶²

⁶⁰ Syahrizal Abbas. *Mediasi: Dalam Persepektif Hukum Syariah, Hukum Adat, Dan Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2009), hal. 1-2.

⁶¹ Gatot Soemartono, *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia* (PT. Gramedia Pustaka Utama, 2006), hal.133-134.

⁶² Syahrizal Abbas. *Op.Cit*, hal. 25-26.

Namun dari keuntungan tersebut masih ada kelemahannya yaitu satu-satunya yang ada pada proses mediasi terletak pada kekuatan eksekusi para pihak setelah mencapai kesepakatan. Karena kesepakatan dicapai dengan cara suka rela, maka eksekusi atas kesepakatan itu pun juga dengan kondisi yang suka rela pula. Oleh karena itu proses mediasi hanya akan efektif diterapkan pada para pihak yang benar-benar secara suka rela menghendaki perselisihan diselesaikan secara mediasi. Dengan demikian, mengandung konsekuensi bahwa mediator serta hal-hal lain selama proses mediasi pun tetap secara suka rela harus diterima oleh kedua belah pihak yang bersengketa.

Didalam Undang-Undang Tentang Perbankan Syariah, Musyawarah merupakan salah satu bentuk alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Kata musyawarah sedikit asing atau tidak terlalu familiar dikalangan masyarakat, namun sebenarnya musyawarah ini dapat disamakan dengan proses negosiasi. Kata “negotiation” dalam bahasa Inggris yang diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia yaitu memiliki arti “berunding” atau “bermusyawarah”.⁶³ Negosiasi adalah cara penyelesaian sengketa dimana antara dua orang atau lebih/para pihak yang mempunyai hal atau bersengketa saling melakukan kompromi atau tawar-menawar terhadap kepentingan penyelesaian suatu hal atau sengketa untuk mencapai kesepakatan. Pihak yang melakukan negosiasi disebut negosiator, sebagai seorang yang dianggap bisa melakukan negosiasi.⁶⁴

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam menjalankan negosiasi, diantaranya:

1. Memahami tujuan yang ingin di capai;
2. Menguasai materi negosiasi;
3. Mengetahui tujuan negosiasi;
4. Menguasai keterampilan teknis negosiasi, didalamnya menyangkut keterampilan komunikasi.

⁶³ Abdul Manan. 2006. Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama. (Cetakan keempat. Jakarta: Kencana Prenada Media Group). Hal. 171.

⁶⁴ *Ibid*, (Diakses tanggal 19 Januari 2015, pukul 09.04 WIB).

Terdapat beberapa teknik negosiasi yang dikenal :⁶⁵

1. Teknik Negosiasi Kompetitif :
 - a. Diterapkan untuk negosiasi yang bersifat alot;
 - b. Adanya pihak yang mengajukan permintaan tinggi pada awal negosiasi;
 - c. Adanya pihak yang menjaga tuntutan tetap tinggi sepanjang proses;
 - d. Konsesi yang diberikan sangat langka atau terbatas;
 - e. Perunding lawan dianggap sebagai musuh;
 - f. Adanya pihak yang menggunakan cara-cara berlebihan untuk menekan pihak lawan;
 - g. Negosiator tidak memiliki data-data yang baik dan akurat.
2. Teknik Negosiasi Kooperatif
 - a. Menganggap negoisator pihak lawan sebagai mitra, bukan sebagai musuh;
 - b. Para pihak menjajaki kepentingan, nilai-nilai bersama dan mau bekerja sama;
 - c. Tujuan negosiator adalah penyelesaian sengketa yang adil berdasarkan analisis yang objektif dan atas fakta hukum yang jelas.
3. Teknik Negosiasi Lunak
 - a. Menempatkan pentingnya hubungan timbal-balik antar pihak;
 - b. Tujuannya untuk mencapai kesepakatan;
 - c. Memberi konsesi untuk menjaga timbal-balik;
 - d. Mempercayai perunding;
 - e. Mudah mengubah posisi;
 - f. Mengalah untuk mencapai kesepakatan;
 - g. Berisiko saat perunding lunak menghadapi seorang perunding keras, karena yang terjadi adalah pola “menang kalah” dan melahirkan kesepakatan yang bersifat semu.
4. Teknik Negosiasi Keras
 - a. Negosiator lawan dipandang sebagai musuh;
 - b. Tujuannya adalah kemenangan;
 - c. Menuntut konsesi sebagai prasyarat dari hubungan baik;
 - d. Keras terhadap orang maupun masalah;
 - e. Tidak percaya terhadap perunding lawan;
 - f. Menuntut perolehan sepihak sebagai harga kesepakatan (*win-lose*);
 - g. Memperkuat posisi dan menerapkan tekanan.

⁶⁵ Jimmy Joses Sembiring. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan: negosiasi, mediasi, konsiliasi & arbitrase*. Jakarta: Transmedia Pustaka. Hal. 19.

Musyawarah atau negosiasi dapat dikatakan sebagai pertempuran diantara masing-masing pihak sehingga diperlukan persiapan yang matang untuk menghadapi negosiasi tersebut, salah satunya dengan cara mendalami materi permasalahan. Ada beberapa tahap dalam melaksanakan negosiasi agar hasil yang diharapkan dapat berhasil dengan baik. Adapun tahap-tahap negosiasi sebagai berikut:

a. Tahap persiapan

Sebelum mempersiapkan suatu perundingan, maka perlu mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan sebelum mengenal kepentingan orang lain. Dalam praktek pelaksanaan negosiasi biasanya apa yang sudah dipersiapkan belum tentu dapat diterapkan langsung secara formal, sebab selalu ada masalah baru yang muncul ketika negosiasi dilaksanakan. Oleh karena itu perlu dicari pokok persoalan apa yang cenderung timbul.

b. Tahap berlangsung negosiasi

Dalam tahap ini biasanya seorang perunding mempersiapkan strategi tentang hal-hal yang berkaitan dengan menetapkan persoalan dan permasalahan apa yang akan dinegosiasi secara terperinci dan sistematis sehingga tidak terjadi pendekatan yang melantur dari masalah yang sebenarnya. Langkah berikutnya adalah dengan menyelidiki kemungkinan-kemungkinan yang timbul dari argumentasi yang dikemukakan. Kedua belah pihak bisa mengungkapkan gagasan-gagasan baru untuk melihat respon yang muncul.

c. Tahap setelah negosiasi dilaksanakan

Setelah negosiasi dilaksanakan, para pihak yang diwakili oleh negosiator mengambil kesimpulan tentang hal-hal yang telah disepakati bersama. Kesempatan tersebut sebaiknya dibuat dalam bentuk tertulis dan ditandatangani bersama.

3.3.2. Litigasi

Litigasi adalah penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Sengketa ini dapat diajukan ke Pengadilan Negeri sesuai dengan domisili dari para pihak yang bersengketa. Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi atau yang sering disebut dengan melalui Pengadilan, prosesnya sama seperti perkara perdata lainnya ada pihak yang menggugat dan ada pihak yang digugat.

Pihak yang digugat dituding tidak melakukan prestasi yang harus dipenuhi kepada pihak yang menggugat sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya. Demikian pula dalam pembuktian pihak penggugat harus membuktikan bahwa pihak yang digugat telah melakukan wanprestasi dan sebaliknya. Di putusan akhir dari jalur penyelesaian sengketa melalui litigasi, ditentukan oleh putusan yang telah dipertimbangkan oleh hakim dengan pertimbangan-pertimbangan berdasarkan fakta yang ada dipersidangan.

Setelah putusan hakim tersebut selesai dan masih ada pihak yang merasa keberatan terhadap putusan yang dimaksud maka dapat mengajukan upaya hukum ke tingkatan selanjutnya apabila pihak yang merasa keberatan ingin melanjutkannya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Upaya hukum tersebut dibagi menjadi 2 (dua) yaitu upaya hukum biasa dan upaya hukum luar biasa. Upaya hukum biasa meliputi perlawanan / *verzet*, banding dan Kasasi. Upaya hukum luar biasa meliputi Peninjauan kembali (*request civil*), perlawanan pihak ketiga (*denderverzet*) terhadap sita eksekutorial.

BAB 4

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab-bab diatas, terdapat beberapa kesimpulan yang dapat diambil :

1. Kekuatan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris sangat kuat. Akta notarill tersebut mengikat bagi para pihak yang mengikatkan diri. Kuasa mutlak dapat digunakan, kuasa mutlak tersebut adalah kuasa yang tidak bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Kuasa mutlak yang dimaksud adalah kuasa menjual, bila dikatitkan keduanya memiliki kekuatan hukum yang sangat kuat selama kusa tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Perlindungan hukum untuk para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dibagi menjadi dua. Pertama perlindungan hukum secara preventif atau pencegahan, sebelum terjadinya wanprestasi. Perlindungan hukum secara represif yang dilakukan setelah terjadinya sengketa atau permasalahan. Perlindungan hukum secara preventif dapat diberikan dengan cara penambahan klausula dalam perjanjian untuk memberatkan pihak yang melakukan wanprestasi. Perlindungan hukum secara represif dilakukan setelah terjadinya wanprestasi dengan menempuh jalur penyelesaian diluar lembaga peradilan atau penyelesaian melalui lembaga peradilan.
3. Penyesesaian sengketa dalam perjanjian pengikatan jual beli dapat ditempuh melalui dua jalur yaitu jalur Non-Litigasi dan jalur Litigasi. Non-litigasi merupakan penyelesaian sengketa di luar peradilan, cara-cara yang digunakan adalah negosiasi dan mediasi. Negosiasi atau berunding dialkukan untuk berkompromi guna meyelesaikan suatu sengketa untuk mencapai kata sepakat. Mediasi merupakan cara penyelesaian sengketa yang hampir sama dengan

mediasi namun ada pihak ketiga sebagai penengah dan tujuannya sama dengan negosiasi yaitu untuk mencapai kata sepakat. Jalur litigasi atau penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan, dapat ditempuh bila upaya negosiasi dan mediasi tidak memberikan hasil.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan :

1. Dalam pelaksanaan jual beli hak atas tanah lebih baik dilakukan dengan perantara pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), guna mempermudah pelaksanaan dan keamanan dalam transaksi.
2. Sebelum melakukan jual beli hak atas tanah lebih baik di konsultasikan terlebih dahulu kepada orang-orang yang lebih berpengalaman agar mendapat kejelasan tentang proses-proses administrasi yang harus dilakukan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Abbas, Syahrizal. 2009. *Mediasi Dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat Dan Hukum Nasional*. Kencana . Jakarta.
- Hadjon. 2007. *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia*. Bima Ilmu. Surabaya.
- Harahap, M. Yahya. 2011. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Sinar Grafika . Jakarta.
- Ibrahim Jhony. 2008. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publising. Malang.
- Manan Abdul. 2006. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. Kencana Perdana Media Group. Jakarta.
- Mariam Darus Badruzaman, dkk. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. PT. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2013. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenda Media Group. Jakarta.
- Mertokusumo Sudikno. 2003. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Liberty. Yogyakarta.
- Purwodarminto. 1999. *Kamus Umum Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta.
- R. Subekti. *Hukum Perjanjian* .1987. Bina Cipta. Bandung.
- Rachmadi Usman. 2012. *Mediasi di Pengadilan*. Sinar Grafika . Jakarta.
- Salim. 2010. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat Di Indonesia*. Sinar grafika. Jakarta.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2011. *Cara Menyelesaikan Sengketa di Luar Pengadilan : negosiasi, mediasi, konsoliasi dan arbitrase*. Transmedia Pustaka. Jakarta.
- Soemantri Sri. 1992. *Bunga Rampai Hukum Tata Negara Indonesia*. Alumni. Bandung.
- Soemartono, Gatot. 2006. *Arbitrase dan Mediasi di Indonesia*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.

Wicaksono Frans. 2009. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kuasa*. Visi Media. Jakarta.

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

Wiyono suko. 2010. *Hukum Petranahan Teori Dan Praktik*. Bayu media. Malang.

B. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

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

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

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

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

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

C. Sumber Internet

Akta Otentik Dalam Hukum Positif Indonesia, <http://72legalogic.wordpress.com/2009/03/23/akta-otentik-dalam-hukum-positif-indonesia/>, diakses pada hari Selasa 31 Desember 2013, pukul 19.32 WIB.

Pengertian Definisi Akta, <http://definisiarti.blogspot.com/2012/03/pengertian-definisiaktahtml>, diakses pada hari senin, 30 Desember 2013, pukul 20:21 WIB.

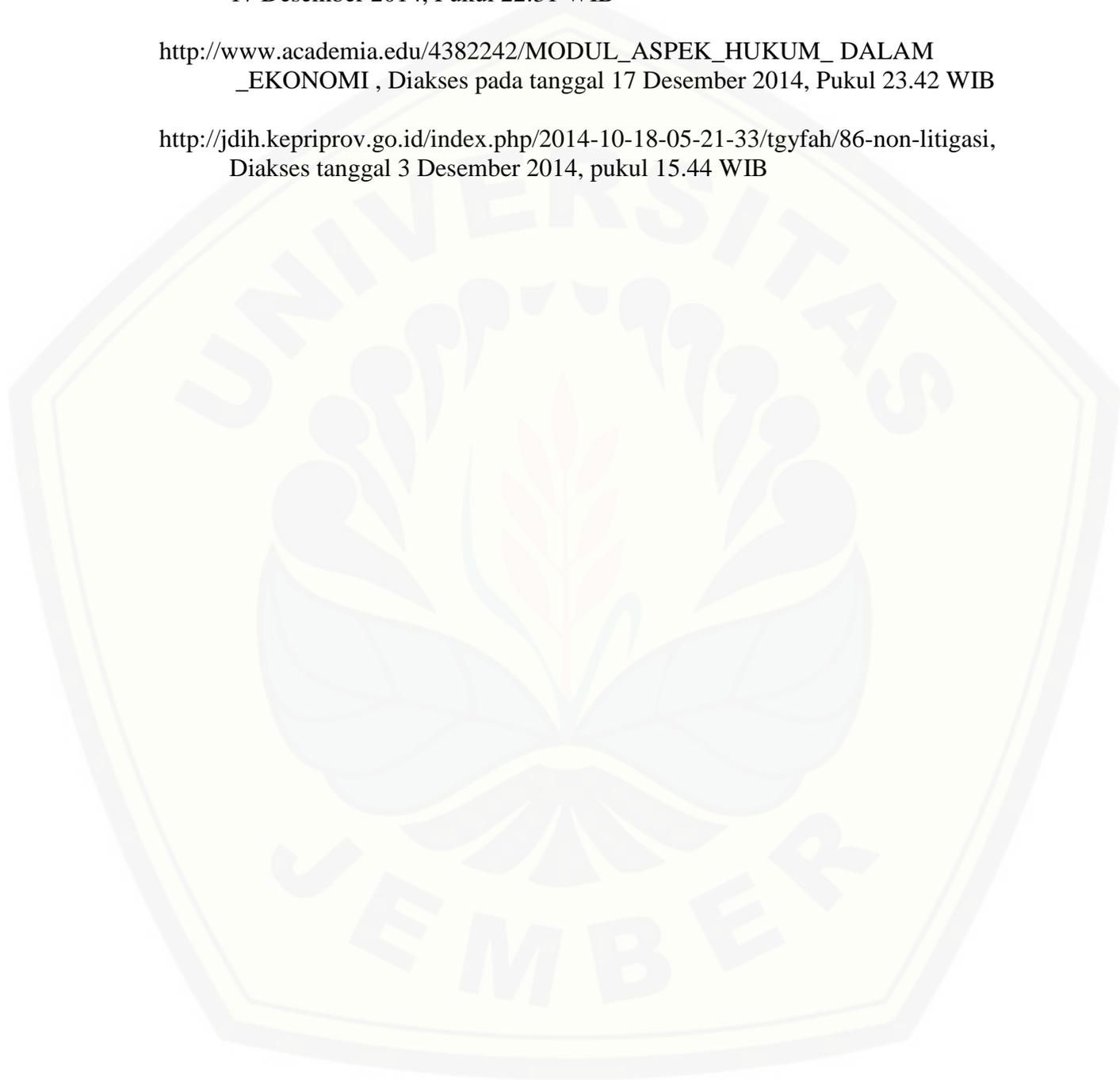
Irma Devita “ *Perbedaan Akta Otentik dengan Surat Di bawah tangan*”

<http://irmadevita.com/2012/perbedaan-akta-otentik-dengan-surat-di-bawah-tangan/>, diakses Pada hari Senin, 30 Desember 2013, Pukul 21.16 WIB

Retno S. Darussalam, S.H., <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4ca331071728a/surat-kuasa-penjualan> ,diakses tanggal 17 Desember 2014, Pukul 22:31 WIB

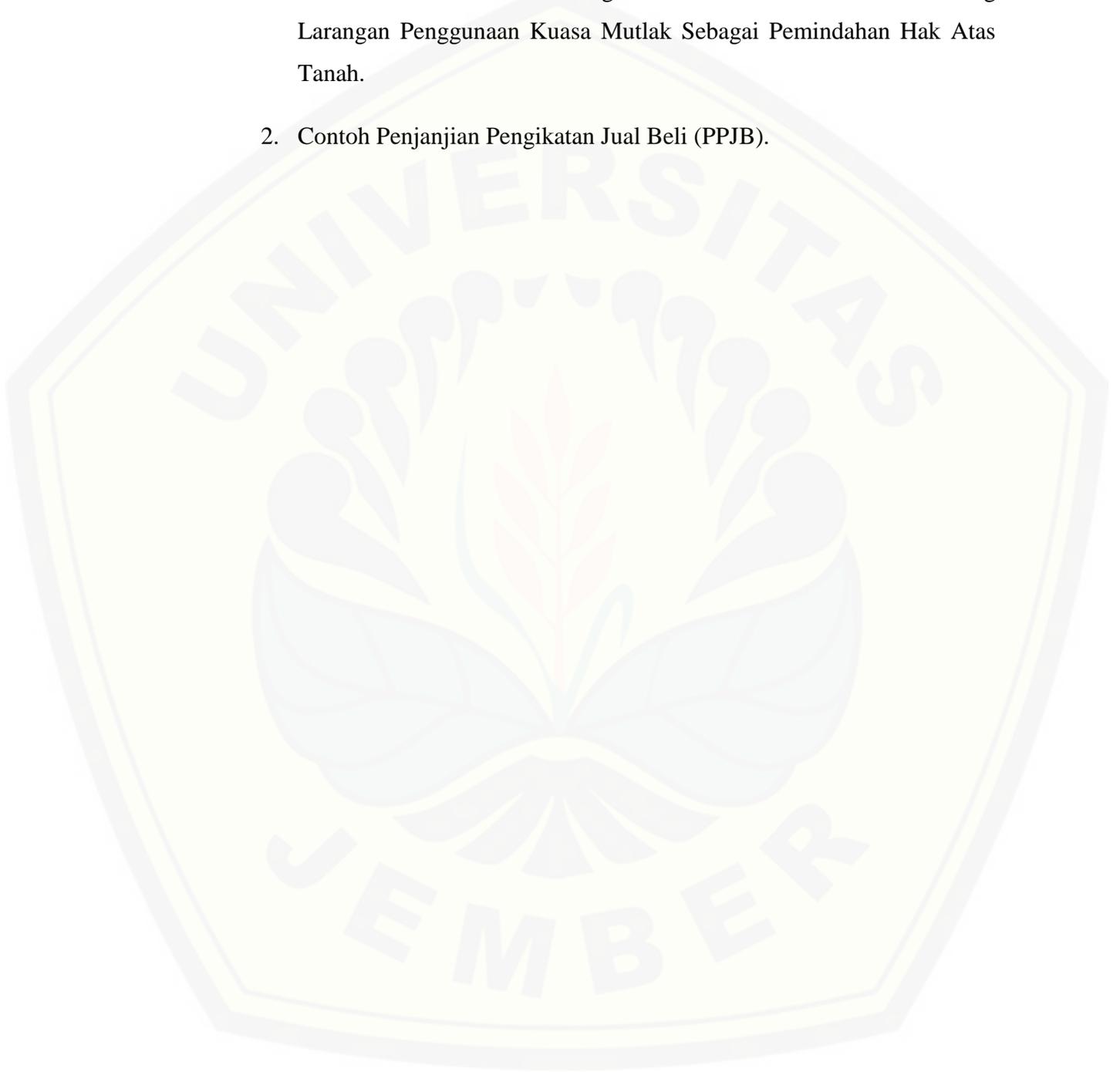
http://www.academia.edu/4382242/MODUL_ASPEK_HUKUM_DALAM_EKONOMI , Diakses pada tanggal 17 Desember 2014, Pukul 23.42 WIB

<http://jdih.kepriprov.go.id/index.php/2014-10-18-05-21-33/tyfah/86-non-litigasi>, Diakses tanggal 3 Desember 2014, pukul 15.44 WIB



Daftar Lampiran

1. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
2. Contoh Penjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).





DEPARTEMEN DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA

**INSTRUKSI MENTERI DALAM NEGERI
NOMOR : 14 TAHUN 1982
TENTANG
LARANGAN PENGGUNAAN KUASA MUTLAK SEBAGAI
PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

MENTERI DALAM NEGERI,

- Menimbang : a. Bahwa dalam ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978 tentang Garis-Garis Besar Haluan Negara telah digariskan agar dilakukan pengendalian secara efektif terhadap penggunaan penguasaan dan pemilikan tanah sehingga benar-benar sesuai dengan asas adil dan merata;
- b. Bahwa sehubungan dengan itu dalam Sukses Pertanahan sebagaimana diamanatkan oleh Presiden dalam Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia di Jakarta tanggal 1 Maret 1982, yang antara lain menegaskan agar usaha penertiban status dan penggunaan tanah perlu terus ditingkatkan;
- c. Bahwa hanyalah gunaan hukum yang mengatur pemberian kuasa dengan mengadakan pemindahan hak atas tanah secara terselubung dengan menggunakan bentuk kuasa mutlak, adalah salah satu bentuk perbuatan hukum yang mengganggu usaha penertiban status yang penggunaan tanah, sehingga karenanya perlu untuk segera dicegah.
- Mengingat : 1. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. IV/MPR/1978;
2. Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (L.N. Tahun 1960 Nomor 104);
3. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 (L.N. Tahun 1961 No. 28).
- Memperhatikan : Amanat Presiden pada Pembukaan Rapat Kerja Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II seluruh Indonesia di Jakarta 1 Maret 1982.

MENGINSTRUKSIKAN

- Kepada : 1. Semua Gubernur Kepala Daerah Tingkat I.
2. Semua Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II Seluruh Indonesia untuk :
- Pertama : Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah.
- Kedua : a. Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa;
b. 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 menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya.

- Ketiga : Melarang Pejabat-pejabat Agraria untuk melayani penyelesaian status hak atas tanah yang menggunakan Surat Kuasa Mutlak sebagai bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah.
- Keempat : Hal-hal yang berkaitan dengan larangan penggunaan Kuasa Mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah, akan diatur lebih lanjut dalam bentuk suatu peraturan-peraturan perundang-undangan.
- Kelima : Instruksi ini mulai berlaku terhitung sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 6 Maret 1982

MENTERI DALAM NEGERI,

ttd.

AMIR MACHMUD

Tembusan disampaikan dengan hormat kepada :

1. Bapak Presiden Republik Indonesia, sebagai laporan.
2. Saudara Menteri Kehakiman.
3. Saudara Menteri Negara Penertiban Aparatur Negara/Wakil Ketua Bappenas.
4. Para Sekretaris Jenderal/Inspektur Jenderal/ Direktur Jenderal/ Kepala Badan dalam lingkungan Departemen Dalam Negeri.
5. Para Kepala Direktorat Agraria Propinsi dan Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya seluruh Indonesia.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Yang bertanda tangan dibawah ini kami :

Nama : **RAHMAD SUHERMANTO**
Tempat Tanggal Lahir : Bondowoso, 20 Desember 1964
No. KTP : 3511092012640001
Pekerjaan : Wiraswasta
Alamat : Mangli Rukun Tetangga 001, Rukun Warga
001 Kel/Desa.Mangli Kec.Pujer,Kab.Bondowoso.
Provinsi Jawa Timur.

Mendapat Persetujuan Dari Istrinya :

Nama : **SITI FATONAH**
Tempat Tanggal Lahir : Bondowoso, 23 Desember 1978
No. KTP : 3511096312780001
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Alamat : Mangli Rukun Tetangga 001, Rukun Warga
001 Kel/Desa.Mangli, Kec.Pujer,
Kab.Bondowoso, Provinsi Jawa Timur.

Selaku **PENJUAL**, yang untuk selanjutnya disebut juga sebagai :

-----**PIHAK PERTAMA.**-----

Nama : **JUPIETER DOUGLAS**
Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 01 Januari 1974
Nomor KTP : 3501070101740012
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Alamat : Limus PratamaRegency H.23
Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 003
Kel/Desa.Limusnunggal
Kec.Cileungsi,Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat.

Selaku **PEMBELI**, yang untuk selanjutnya disebut juga sebagai :

-----**PIHAK KEDUA**-----

Para penghadap terlebih dahulu menerangkan bahwa Pihak pertama adalah pemilik atau yang berhak atas :

1. Sebidang **Tanah Hak Milik Nomor 235/Desa Mangli Seluas 342 M²**.-----

yang terletak di : -----

- Propinsi -----: **Jawa Timur**
- Kabupaten -----: **Bondowoso**
- Kecamatan -----: **Pujer**
- Desa/Kelurahan-----: **Mangli**

dengan batas-batas:-----

- Utara : **Bok Marsuki**
- Timur : **Jalan Desa**
- Selatan : **Bok Bahyani**
- Barat : **Pak Misyati**

Demikian berikut segala sesuatu yang tertanam di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukan atau menurut Undang-Undang dapat dianggap sebagai barang tetap/tidak bergerak. -----

Bahwa Pihak Pertama menjual sebidang tanah dan tersebut di atas dengan harga **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.-

Bahwa Pihak Kedua bersedia untuk membeli sebidang tanah dengan harga **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)**.-----

Berhubung dengan apa yang diuraikan di atas, maka para pihak bersama ini menerangkan agar supaya dikemudian hari para pihak tidak memungkirinya, maka Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karena itu mengikat diri akan menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua, yang dengan ini berjanji akan membeli dan menerima penyerahan dari Pihak Pertama tanah yang diuraikan di atas-----

Selanjutnya para pihak menerangkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dilakukan dan diterima dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut: -----

----- **Pasal 1** -----

Jual Beli tanah tersebut akan dilakukan dan diterima seluruhnya dengan harga **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** dengan cara pembayaran seperti telah diuraikan di atas. -----

----- **Pasal 2**-----

Penjualan dan pembelian tanah tersebut di atas akan dilakukan dengan perjanjian-perjanjian yang lazim digunakan dalam jual beli diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa Pihak Pertama menjamin bahwa tanah tersebut: -----

- a. tidak dikenakan sesuatu sitaan ; -----

- b. tidak menjadi jaminan suatu hutang ; -----
- c. adalah milik dan haknya Pihak Pertama dan hanya dapat dijual/dipindah-tangankan oleh Pihak Pertama, dan Pihak Kedua tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak lebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya -----

----- **Pasal 3** -----

Dengan dibuatnya pengikatan ini, maka tanpa bantuan dari Pihak Kedua, maka Pihak Pertama tidak berhak lagi untuk memberikan jaminan, menyewakan, menjual atau dengan cara apapun memberikan hak apapun atas tanah tersebut kepada pihak lain, sedang segala tindakan semacam itu yang dilakukan oleh Pihak Pertama adalah tidak sah. -----

----- **Pasal 4** -----

Bilamana ternyata Pihak Kedua tidak memperoleh suatu hak atas tanah tersebut atau tidak berhak melakukan penjualan tanah tersebut maka Pihak Pertama diwajibkan membayar kembali jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua seperti diuraikan di atas, ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua berkenaan dengan tanah tersebut, jumlah uang yang mana pasti dibayar dengan seketika dan sekaligus **LUNAS**-----

Guna lebih menjamin kedudukan Pihak Kedua atas pelaksanaan penjualan dan pembelian tersebut dalam Pasal 2 pada waktunya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang dimaksudkan, maka Pihak Pertama dengan ini, sekarang untuk pada waktunya memberi kuasa kepada Pihak Kedua atau orang atau badan lain yang ditunjuk oleh Pihak Kedua sebagaimana mestinya, dengan hak substitusi yang tidak dapat dicabut kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, yang mana dengan tidak adanya kuasa itu perjanjian ini tidak akan diterima dan dilangsungkan antara kedua belah pihak dan karenanya tidak akan batal atau berakhir disebabkan alasan-alasan yang dicantumkan dalam pasal 1813 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia untuk : -----

- a. Melepaskan, menjual, menghibahkan, menyewakan, ataupun untuk memberatinya dengan beban-beban yang bersifat apapun atas tanah tersebut; -----
- b. Menunjuk Pihak Kedua yang akan bertindak untuk dan atas nama Pihak Pertama, sedang Pihak Pertama sekarang ini untuk dikemudian hari memberikan persetujuan untuk itu, guna melangsungkan penjualan dari tanah tersebut kepada Pihak Kedua dihadapan Pejabat Pembuat Pengikatan jual beli Tanah yang berwenang dan untuk melakukan segala sesuatu yang dianggap perlu dan berguna untuk menyelesaikan hal-hal tersebut tidak ada yang dikecualikan ; -----

Untuk keperluan tersebut, dikuasakan untuk menghadap dimana perlu, meminta/memberikan keterangan-keterangan membuat/suruh membuat Pengikatan jual beli dan/atau surat-surat yang diperlukan lainnya serta menanda-tanganinya, memilih domisili dan selanjutnya melakukan segala tindakan yang dianggap perlu dan berguna agar tercapainya maksud dan

tujuan tersebut di atas dan tidak ada satupun yang dikecualikan -----

----- **Pasal 5** -----

Sedangkan apabila karena sebab/alasan apapun Pihak Pertama membatalkan Pengikatan Jual Beli ini, sehingga Pengikatan jual beli jual belinya tidak bisa dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Pengikatan Jual Beli Tanah yang berwenang, maka Pengikatan Jual Beli ini dengan sendirinya dianggap batal menurut hukum dan Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterimanya sebesar **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)** -----

----- **Pasal 6** -----

Apabila karena sebab/alasan apapun juga Pihak Kedua membatalkan Pengikatan Jual Beli ini, maka Pengikatan Jual Beli ini dengan sendirinya batal menurut hukum dan dalam hal demikian kedua belah pihak melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka dalam hal ini Pihak Pertama diwajibkan mengembalikan uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama yaitu sebesar **Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah)**- dari jumlah uang yang telah diterima oleh Pihak Pertama yang harus dibayar dengan seketika dan sekaligus **Lunas**. -----

Sedangkan pembatalan itu harus disampaikan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, selambat-lambatnya **3 (tiga) bulan** sebelum waktu pelaksanaan pembatalan perjanjian ini. -----

----- **Pasal 7** -----

Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal dunia. Dan kedua belah pihak sepakat baik **pihak pertama (penjual)** maupun **pihak kedua (pembeli)** untuk pengurusan biaya balik nama **Sertipikat Hak Milik No.235/Desa Mangli Luas 342 M²,An : SUHERMANTO** di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bondowoso, Provinsi Jawa Timur akan ditanggung oleh **pihak kedua (pembeli)**.-----

----- **Pasal 8** -----

Biaya Pengikatan jual beli ini dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan Pengikatan jual beli serta biaya pengurusan pembuatan Sertifikat atas tanah tersebut di Kantor Pertanahan yang berwenang dan biaya Pengikatan jual beli jual beli dihadapan Notaris yang berwenang serta pengurusan pendaftaran peralihan hak dibayar dan menjadi tanggungan **Pihak Kedua** -----

----- **Pasal 9** -----

Hal-hal yang belum diatur atau cukup diatur dalam pengikatan jual beli ini akan diselesaikan lebih lanjut secara musyawarah dan mufakat diantara kedua belah pihak -----

----- **Pasal 10** -----

Mengenai Pengikatan jual beli ini dengan segala akibat serta pelaksanaannya, para pihak telah memilih tempat tinggal (domisili) hukum yang tetap dan seumumnya di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Bondowoso -----

Demikian perjanjian pengikatan jual beli ini kami buat tanpa ada unsur---- paksaan/tekanan dari pihak manapun.-----

Bondowoso, 04 Desember 2013

PIHAK I

PIHAK II

RAHMAD SUHERMANTO
(Selaku Penjual)

JUPIETER DOUGLAS
(Selaku Pembeli)

PERSETUJUAN ISTRINYA

SITI FATONAH

SAKSI - SAKSI

AGUS PURNOMO, SH.

ARIS RIAN TO

Bondowoso, 04 Desember 2013

Notaris di Kabupaten Bondowoso

RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, Sarjana Hukum,

Nomor : 34/LEG/SDH/XII/2013

Yang bertandatangan dibawah ini, saya **RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, Sarjana Hukum**, Notaris di Kabupaten Bondowoso, menerangkan bahwa tandatangan/cap ibu jari tangan kiri pada Surat Pengikatan Jual Beli ini adalah benar- benar tandatangan/cap ibu jari dari

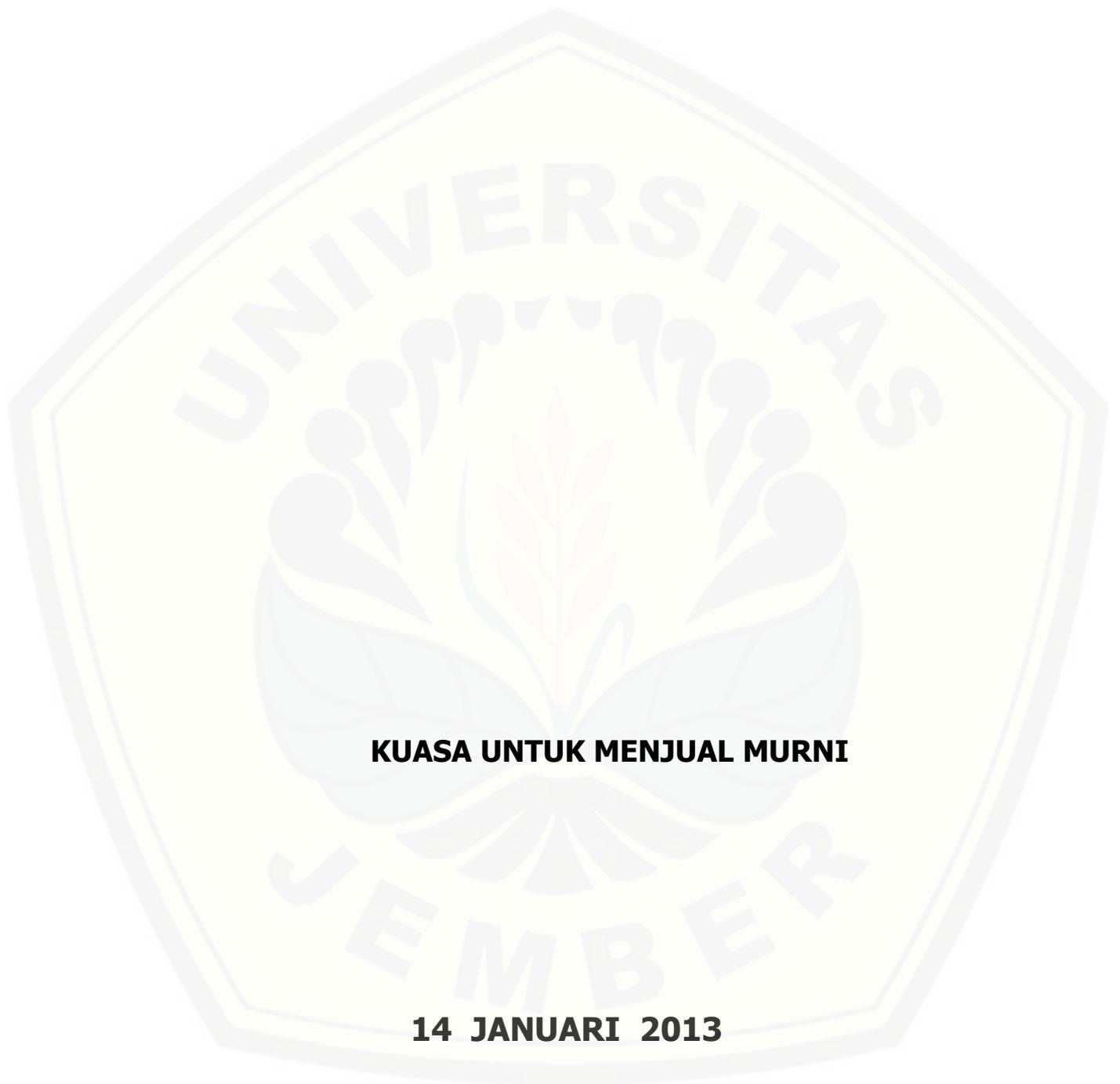
1. Nama **RAHMAD SUHERMANTO** Tempat Tanggal Lahir Bondowoso, 20 Desember 1964 No. KTP 3511092012640001 Pekerjaan Wiraswasta Alamat Mangli Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001 Kel/Desa.Mangli, Kec.Pujer, Kab.Bondowoso, Provinsi Jawa Timur.--
2. Nama **SITI FATONAH** Tempat Tanggal Lahir Bondowoso, 23 Desember 1978 No. KTP 3511096312780001 Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga Alamat Mangli Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001 Kel/Desa.Mangli, Kec.Pujer, Kab.Bondowoso, Provinsi Jawa Timur.-----
3. Nama **JUPIETER DOUGLAS** Tempat Tanggal Lahir Surabaya, 01 Januari 1974 No. KTP 3501070101740012 Pekerjaan Karyawan Swasta Alamat Limus PratamaRegency H.23 Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 007 Kel/Desa.Limusnunggal, Kec.Cileungsi, Kab.Bogor, Provinsi Jawa Barat.-----

Para Penghadap telah saya, Notaris kenal, bahwa yang bersangkutan telah membubuhkan tandatangan/ cap ibu jari tangan kirinya dihadapan saya Notaris.-----

Bondowoso, 04 Desember 2013

Notaris di Kabupaten Bondowoso

RADEN SINDHU DHEVADATA HARDJITO, Sarjana Hukum,



KUASA UNTUK MENJUAL MURNI

14 JANUARI 2013

01 / SDH / I / 2013

a)

**Disahkan pencoretannya
Halaman 5 Huruf (f)
Dengan penggantian**

- b) **Sertipikat Tanah Hak Milik No. 1115 seluas 993 M² dan Sertipikat Hak Milik No. 1113 seluas 22970 M²** Atas Nama **RA. HUSNI** (selaku pihak pertama/penjual) beserta **Akta Jual Beli**-nya yang sudah ditanda tangani oleh kedua belah pihak, yang terletak di Desa/Kelurahan Nangkaan Kecamatan Bondowoso Kabupaten Bondowoso Propinsi Jawa Timur. Akan bisa diproses Balik Nama Sertipikat dan Pemanfaatan Lahan oleh Pihak Kedua/pembeli (**H.MUHAMMAD FAROQ BINSUDIN**) setelah Pelunasan Pembayaran sebesar **Rp. 5.400.000.000,-** (Lima Milyar Empat Ratus Juta Rupiah) oleh Pihak Kedua/pembeli yang dibayarkan kepada Pihak Pertama/penjual (**RA. HUSNI**)-----
